STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 29237
27 juni
2016

Besluit van 19 mei 2016, nr. 2016000833, tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeenten Leiden, Katwijk, Oegstgeest, Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg krachtens artikel 72a van de onteigeningswet (onteigening voor de realisering van de RijnlandRoute, provinciale wegen N206/N434, deeltrajecten 1a, 1b en 1c, de reconstructie van de provinciale weg N206/Ir. G. Tjalmaweg, vanaf de aansluiting met de N441/Wassenaarseweg tot 150 meter oostelijk van de kruising met de rijksweg A44, de aanleg van een nieuwe provinciale weg N434 tussen de rijkswegen A44 en A4 ten zuiden van Leiden vanaf 200 meter oostelijk van de Veenwatering tot 600 meter oostelijk van de Vliet en de reconstructie van de provinciale weg N206/Europaweg, vanaf de Hofvlietweg tot de aansluitingen Lammenschansweg-Druivenstraat, Kanaalweg-Plantijnstraat en Voorschoterweg-Rooseveltstraat, met bijkomende werken).

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge artikel 72a, eerste lid, van de onteigeningswet kan onteigening van onroerende zaken plaatsvinden onder meer voor de aanleg en verbetering van wegen, bruggen, spoorwegwerken en kanalen, alsmede daarop rustende zakelijke rechten. Daaronder wordt op grond van artikel 72a, tweede lid sub c, mede begrepen onteigening voor de aanleg en verbetering van de in het eerste lid bedoelde werken en rechtstreeks daaruit voortvloeiende bijkomende voorzieningen ter uitvoering van een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

Gedeputeerde staten van Zuid-Holland (hierna: verzoeker) heeft Ons bij brief van 10 september 2015 PZH-2015-525797908 verzocht, om ten name van de provincie Zuid-Holland over te gaan tot het aanwijzen ter onteigening van onroerende zaken in gemeenten Leiden, Katwijk, Oegstgeest, Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg.

De onteigening wordt verzocht om de aanleg en reconstructie mogelijk te maken van de deeltrajecten 1a, 1b en 1c, provinciale wegen N206/N434 van de RijnlandRoute, betreffende de reconstructie van de provinciale weg N206/Ir. G. Tjalmaweg, vanaf de aansluiting met de N441/Wassenaarseweg (N206 km. 18,5) tot 150 meter oostelijk van de kruising met de rijksweg A44 (N206/Plesmanlaan km. 15,0); de aanleg van een nieuwe provinciale weg N434 tussen de rijkswegen A44 en A4 ten zuiden van Leiden vanaf 200 meter oostelijk van de Veenwatering (N434 km. 1,44) tot 600 meter oostelijk van de Vliet (N434 km. 4,63) en de reconstructie van de provinciale weg N206/Europaweg, vanaf de Hofvlietweg ten westen van de rijksweg A4 (N206 km. 9,3) tot de aansluitingen Lammenschansweg-Druivenstraat, Kanaalweg-Plantijnstraat en Voorschoterweg-Rooseveltstraat, met bijkomende werken, in de gemeenten Leiden, Katwijk, Oegstgeest, Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg.

Bij e-mailberichten van 24 februari 2016 en 25 april 2016 heeft verzoeker Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de daarbij betrokken onroerende zaken met de grondplannummers 55, 61, 216.2, 217.2 en 26. Omdat de noodzaak van onteigening voor deze grondplannummers hiermee is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. Verder heeft verzoeker Ons bij genoemde e-mail van 25 april 2016 in verband met een recente kadastrale wijziging verzocht om de lijst aan te passen met betrekking tot de onroerende zaak met de grondplannummers 58.1, 58.2 en 58.3 die kadastraal bekend stond als gemeente Oegstgeest, sectie E, nummer 3214. Omdat een gedeelte van het perceel verkocht is, is het nummer gewijzigd in 3218. Daardoor is ook de kadastrale grootte gewijzigd en is de kadastrale omschrijving gewijzigd in wonen erf – tuin. Daarnaast heeft verzoeker Ons bij brief van 1 maart 2016 kenmerk PZH-2016-546742750 in verband met een verschrijving van de

ter onteigening aan te wijzen oppervlakte bij de onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Leiden, Sectie V, nummer 1868, een aangepaste lijst toegezonden. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

Planologische grondslag

De onroerende zaken waarop het verzoek betrekking heeft, liggen in de gemeenten Leiden, Katwijk, Oegstgeest, Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg.

Voor de realisering van het werk in deze gemeenten hebben provinciale staten van Zuid-Holland op 10 december 2014 het provinciale inpassingsplan RijnlandRoute vastgesteld. Bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 januari 2016 in zaak nr. 201500779/1/R6, 201501507/1 /R6, 201501213/1/R6 en 201501216/1 /R6 heeft de Afdeling 42 van de 44 beroepen niet-ontvankelijk dan wel ongegrond verklaard. Door het ongegrond verklaren van de beroepsgronden over onder andere nut en noodzaak, het verkeersmodel, het wegontwerp, de verkeersafwikkeling, het MER en de milieugevolgen en de uitvoerbaarheid van het inpassingsplan staat de realisatie van de RijnlandRoute planologisch niet meer ter discussie. Ten aanzien van de 42 ongegrond verklaarde beroepen is sprake van een einduitspraak. Het inpassingsplan is voor het overgrote deel onherroepelijk geworden, maar er dient nog op een tweetal punten een aanpassing plaats te vinden. De Afdeling heeft provinciale staten van Zuid-Holland daarom opgedragen om binnen 16 weken na het verzenden van de uitspraak een nieuw besluit te nemen uitsluitend over de twee aan te passen punten. Provinciale staten van Zuid-Holland hebben op 23 maart 2016 een nieuw besluit genomen over het inpassingsplan RijnlandRoute. Daarbij zijn ten opzichte van het eerder op 10 december 2014 vastgestelde inpassingsplan wijzigingen aangebracht. Het besluit en de bijbehorende stukken liggen van 4 april tot en met 16 mei 2016 ter inzage.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 63, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 63 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 18 november 2015 tot en met 29 december 2015 in de gemeenten Leiden, Katwijk, Oegstgeest, Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in het Leids Nieuwsblad, de Oegstgeester Courant, de Wassenaarse Krant en Het Krantje van 4 november 2015, in de Katwijksche Post, de Rijnsburger/Valkenburger en Groot Voorschoten van 5 november 2015, Katwijk Speciaal van 10 november 2015 en in de Staatscourant van 10 november 2015, nr.38278.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Centraal in de provincie Zuid-Holland ligt de provinciale weg N206. De weg loopt vanaf Katwijk naar het oosten en kruist de rijksweg A44 (aansluiting Leiden-West). Tot de kruising staat de N206 ook bekend als de Ir. G. Tjalmaweg, direct na de kruising met de rijksweg A44 staat de N206 ook bekend als de Plesmanlaan. Vanaf de kruising loopt de N206 verder aan de zuidkant van Leiden door om na de passage van het Lammen-schansplein in Leiden en ongeveer 1 km oostelijk daarvan de rijksweg A4 te kruisen (aansluiting Zoeterwoude-Dorp). Het deel van de N206 tussen het Lammenschansplein en de kruising met de rijksweg A4 staat ook bekend als de Europaweg. Na de kruising van de rijksweg A4 loopt de N206 vervolgens nog verder door tot aan Zoetermeer.

Op en rond de N206 doet zich een aantal knelpunten en problemen voor. De N206 is tussen de A4, A44 en Katwijk één van de drukste wegen in de regio. De weg zit wat het verkeer betreft aan het maximum van zijn capaciteit. Er is onder meer sprake van een hoog aantal voertuigverliesuren (dit is het totaal aantal uren reistijdverlies, in vergelijking met ongestoorde afwikkeling, als gevolg van beperkingen in de wegcapa-citeit). Hierdoor wordt de regio belemmerd in haar groei en de potentie van ruimtelijk economische ontwikkelingen in de regio kan niet ten volle worden benut. Daarnaast zorgen diezelfde

ontwikkelingen voor een toename van het verkeer in de toekomst. Eén van die ontwikkelingen is de realisatie van woningbouw op het voormalige marinevliegkamp Valkenburg ten zuiden van de N206/Ir. G. Tjalmaweg (woningbouwontwikkelingsgebied Nieuw Valkenburg) waar naar verwachting in de eerste helft van 2018 met de bouw van woningen zal worden gestart. Door deze en andere ontwikkelingen zullen opstoppingen en vertragingen op de N206 nog meer toenemen waardoor de bereikbaarheid van de regio verder onder druk komt te staan.

Het (hoofd)wegennet in het centrale deel van de provincie Zuid-Holland is voorts sterk noord-zuid georiënteerd. De A4 en, in mindere mate, de A44 zijn de belangrijkste (inter)nationale transportassen die de regio rond Leiden verbinden met de regio Amsterdam in het noorden en de regio's Den Haag en Rotterdam in het zuiden. Oost-westverbindingen ontbreken in het netwerk waardoor veel doorgaand verkeer over de huidige N206 door Leiden rijdt. De drukte leidt tot opstoppingen en vertragingen. Het netwerk is daardoor niet robuust en gevoelig in geval van calamiteiten.

Tot slot leidt de drukte op de N206 ertoe dat verkeer andere routes gaat kiezen die minder geschikt zijn. Het sluipverkeer dat aldus ontstaat heeft een negatief effect op de verkeersveiligheid en zorgt voor een toename van geluidsoverlast en verslechtering van de luchtkwaliteit in de (woon)gebieden langs de weg. Dit heeft negatieve gevolgen voor de leefbaarheid.

Om de beschreven knelpunten en problemen op te lossen is het plan ontstaan om de zogeheten RijnlandRoute te realiseren. De provincie Zuid-Holland is verantwoordelijk voor dit project en draagt ook zorg voor de bestuurlijke verankering en het draagvlak van het project in de regio. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is bij het project betrokken als subsidieverstrekker en als netwerkbeheerder vanwege de relatie van de RijnlandRoute met de A4 en de A44.

Voor die onderdelen van het project die betrekking hebben op de provinciale infrastructuur is een provinciaal inpassingsplan vastgesteld. De voor deze onderdelen benodigde onroerende zaken wenst de provincie in eigendom te verkrijgen.

Voor die onderdelen van het project die betrekking hebben op het hoofdwegennet zijn tracébesluiten opgesteld. De voor die onderdelen benodigde onroerende zaken wenst de Staat in eigendom te verkrijgen.

De RijnlandRoute houdt kort gezegd in dat in de N206 vanaf Katwijk tot aan de kruising met de rijksweg A4 bij de aansluiting Zoeterwoude-Dorp, via een gedeelte van de rijksweg A44 ten westen van Leiden en een gedeelte van de rijksweg A4 ten oosten van Leiden een nieuwe, deels ondertunnelde, wegverbinding zal worden gerealiseerd.

De RijnlandRoute zorgt voor een betere doorstroming op bestaande delen van de N206 en een kortere reistijd tussen de rijkswegen A4 en A44. Hierdoor zal ook de regio beter bereikbaar worden zodat ruimtelijk economische ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. De RijnlandRoute zal tevens leiden tot een robuuster verkeersnetwerk dat minder gevoelig is voor incidenten en calamiteiten. Via de route komt een extra verbinding beschikbaar naast de bestaande verbindingen, waardoor het verkeer altijd een alternatieve route kan kiezen bij een incident/calamiteit op één van de routes. De RijnlandRoute zal voorts leiden tot een verbetering van de verkeersveiligheid. Het bestaande provinciale en gemeentelijke wegennet zal rustiger worden, wat een positief effect op de verkeersveiligheid op deze wegen heeft. Tot slot zal de RijnlandRoute ook leiden tot een verbetering van de leefbaarheid in een aantal (woon)gebieden. Omdat het verkeer via de RijnlandRoute een snellere verbinding geboden wordt zal het sluipverkeer daar namelijk afnemen.

Het project RijnlandRoute bestaat uit de volgende deeltrajecten:

- deeltraject 1a: de reconstructie van de N206/Ir. G. Tjalmaweg vanaf de aansluiting met de N441/Wassenaarseweg in de gemeente Katwijk tot even na de kruising van de rijksweg A44 bij de aansluiting Leiden-West (N206/Plesmanlaan) in de gemeente Leiden;
- deeltraject 1b: de aanleg van een nieuwe, gedeeltelijk ondergrondse provinciale verbindingsweg, aan te duiden als de provinciale weg N434, tussen de bestaande rijksweg A44 in de gemeente Wassenaar en de bestaande rijksweg A4 in de gemeente Leiden;
- deeltraject 1c: de reconstructie van de N206/Europaweg vanaf de rijksweg A4 bij de aansluiting Zoeterwoude-Dorp in de gemeente Leiden tot en met het Lammenschansplein in de gemeente Leiden;
- deeltraject 2: de reconstructie van een gedeelte van rijksweg A44 en aanleg van een nieuw knooppunt Ommedijk in de gemeenten Leiden, Oegstgeest, Katwijk en Wassenaar. In het knooppunt Ommedijk zullen de rijksweg A44 en nieuwe provinciale verbindingsweg N434 op elkaar aansluiten;
- deeltraject 3: de reconstructie van een gedeelte van de rijksweg A4 en de aanleg van een nieuw knooppunt Hofvliet in de gemeenten Leiden, Zoeterwoude en Leidschendam-Voorburg. In het

knooppunt Hofvliet zullen de rijksweg A4 en de nieuwe provinciale verbindingsweg N434 op elkaar aansluiten.

Voor de deeltrajecten zijn afzonderlijke onteigeningsprocedures gestart, waarbij de deeltrajecten 1a, 1b en 1c in één procedure zijn betrokken.

Het verzoek tot onteigening heeft betrekking op de deeltrajecten 1a, 1b en 1c. Deze deeltrajecten maken deel uit van het project RijnlandRoute en hebben betrekking op de provinciale infrastructuur (de provinciale wegen N206 en N434). De bestaande provinciale weg N206/Ir. G. Tjalmaweg wordt gedeeltelijk uitgebreid van 2x1 naar 2x2 rijstroken (deeltraject 1a). Tussen de rijkswegen A44 en A4 en de hiervoor omschreven reeds punten wordt een geheel nieuwe provinciale verbindingsweg aangelegd (deeltraject 1b). Deze zal worden aangeduid als de N434. De weg wordt voor een belangrijk gedeelte ondergronds in een tunnel gelegd. Tot slot wordt een gedeelte van de bestaande provinciale weg N206/Europaweg uitgebreid van 2x1 naar 2x2 rijstroken (deeltraject 1c).

De aanleg wordt betaald uit gelden die beschikbaar zijn gesteld door zowel de provincie Zuid-Holland als de gemeenten Voorschoten en Wassenaar, de regio Holland Rijnland en het Rijk. Het totale budget is ondergebracht bij de provincie Zuid-Holland.

Om de werken en werkzaamheden tijdig te kunnen realiseren wenst de provincie Zuid-Holland de eigendom te verkrijgen, vrij van lasten en rechten, van de onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen.

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de Provincie Zuid-Holland een verzoek ingediend tot aanwijzing ter onteigening van deze onroerende zaken, om de tijdige verwezenlijking van het plan van het werk zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat voor de uitvoering van de werkzaamheden in de deeltrajecten 2 en 3 en deeltraject 1b in één contract op de markt zal worden gebracht. Voor de overige twee delen (deeltrajecten 1a en 1c) zullen twee contracten worden opgesteld. Het wordt per contract aan de aannemer overgelaten hoe deze de uitvoering wenst te faseren, binnen de opgedragen planning.

Volgens de planning zal de start van de aanbesteding van het contract voor de deeltrajecten 2 en 3 en 1b in het vierde kwartaal van 2015 plaatsvinden. De gunning is gepland in het vierde kwartaal van 2016 waardoor de aannemer in het tweede kwartaal van 2017 kan starten met werkzaamheden. De contracten voor de deeltrajecten 1a en 1c worden iets later op de markt gebracht omdat met de uitvoering van deze deeltrajecten niet eerder gestart kan worden dan nadat de N434 gereed is. Om Leiden voor autoverkeer bereikbaar te houden als de Europaweg op de schop gaat moet het bestemmingsverkeer afgewikkeld kunnen worden via de nieuwe N434 en nieuwe aansluiting Leiden-West. Met de voorbereidende werkzaamheden (bijvoorbeeld het verleggen van kabels en leidingen en maatregelen in het kader van de waterhuishouding) zal hier wel eerder gestart kunnen worden. De gehele RijnlandRoute moet volgens planning in 2020 gereed zijn. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:
1. Recreatiecentrum Vlietland B.V., erfpachter van de onroerende zaak met grondplannummer 461, verder te noemen: reclamante 1;
2. E.S.M. Kirk-Niersman eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 419 en 420 verder te noemen: reclamante 2;
3. J. van der Nagel, P.H. van der Nagel en de vennootschap onder firma Fa. H. van der Nagel en Zonen, eigenaren van de onroerende zaken met de grondplannummers 10.1, 10.2, 11.1, 11.2, 12.1, 12.2, 13, 14 en 15 verder te noemen: reclamanten 3;
4. Erven A.W.K. Begeer, gezamenlijk eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 259 alsmede namens de heer E.J.T. Lambers in zijn hoedanigheid van executeur van de nalatenschap verder te noemen: reclamanten 4;
5. L. de Boer en De Boer Holding B.V, respectievelijk voor 17/20e en 3/20e eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 258 verder te noemen: reclamanten 5;
6. M.H.J. Rolink en L.H.J. Oosterloo, elk voor de helft eigenaar van de onroerende zaak met grond-

plannummer 260, verder te noemen: reclamanten 6;
7. Amex Property BV eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 262, verder te noemen: reclamante 7;
8. A.P.N. Berg, M.G.J. Berg, L.G.J. Berg en N.C.J. Berg, elk voor een kwart eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 273, tevens gezamenlijk handelend onder de naam vennootschap onder firma Berg Vastgoed verder te noemen: reclamanten 8;
9. A.P.N. Berg en J.A.M. de Kort, gezamenlijk eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 267, 271 en 272 verder te noemen: reclamanten 9;
10. J.A.P.M. Berg en E.E.A.M. Duyvestein, gezamenlijk eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 265 en 266 verder te noemen: reclamanten 10;
11. Erven N.J. van Schie, gezamenlijk eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 424 verder te noemen: reclamanten 11;
12. W.H.L. van der Post, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 317, 334, 335, 341, 910, 342.1, 912.1, 343.1 en 344.1 verder te noemen: reclamant 12;
13. E.A.D. Aubert, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 242, 282, 283, 284, 285, 286 en 287, verder te noemen: reclamant 13;
14. B.J.P. Berk-Aubert, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 290, verder te noemen: reclamante 14;
15. H.L.H.J.M. Pen-Aubert, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 289 en gebruiker van de onroerende zaken met de grondplannummers 242 en 282 tot en met 287 en 290, verder te noemen: reclamante 15;
16. Ontwikkelingscombinatie Park Allemansgeest B.V., eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 268 en 274, verder te noemen: reclamante 16;
17. P.C.J. Koevoet, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 269, verder te noemen: reclamant 17;
18. A.A. van den Bergh-Van Beek eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 321 en 914, verder te noemen: reclamante 18;
19. TenneT TSO B.V. rechthebbende op de onroerende zaak met grondplannummer 250, verder te noemen reclamante 19.

Overeenkomstig artikel 63, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 20 januari 2016 te Leiden gehouden hoorzitting. Reclamanten 2 tot en met 10 en 12 tot en met 16 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamante 1.

Reclamante 1 heeft bij brief van 28 december 2015 schriftelijk een zienswijze ingediend. Nadien heeft verder overleg plaatsgevonden en dit heeft alsnog tot overeenstemming geleid, om welke reden reclamante bij e-mail van 7 januari 2016 te kennen heeft gegeven dat zij haar zienswijze intrekt. Behandeling van deze zienswijze kan daarom achterwege blijven. Aanwijzing ter onteigening blijft vooralsnog echter noodzakelijk, nu de formeel-juridische overdracht van de betrokken perceelsgedeelten nog niet heeft plaatsgevonden.

Reclamante 2 brengt in haar zienswijze het volgende naar voren.
1. De ter onteigening aangewezen gronden maken deel uit van het erf en de tuin van reclamante. Ontneming van een groot deel van haar tuin leidt er toe dat de nieuw aan te leggen c.q. te verbreden weg ter plaatse op zeer korte afstand van haar woning komt te liggen. De gronden van reclamante die zijn aangewezen zijn nodig voor verbreding van de Europaweg naar een vierbaansweg en een busbaan. Reclamante betoogt dat er geen belemmering bestaat om de Europaweg volledig aan de andere zijde (westzijde) te verbreden omdat aan die kant enkel weilanden zijn gelegen. De gronden van reclamante zijn dan niet nodig voor de aanleg c.q. verbreding van de Europaweg, waarmee er geen noodzaak tot onteigening is.
2. Reclamante betoogt dat, indien en zover de gronden wel ter onteigening worden aangewezen, er voor haar een onaanvaardbare ruimtelijke situatie ontstaat. Reclamante verzoekt om in dat geval al haar gronden ter onteigening aan te wijzen en wel om de volgende reden.

In totaal is 44% van de totale oppervlakte van de gronden van haar in het onderhavige verzoek om onteigening betrokken. De woning van reclamante zal daardoor in de toekomst aan drie zijden omringd zijn door wegen. De vierbaansweg (Europaweg) met busbaan komt na verbreding zo dicht bij de woning te liggen dat sprake zal zijn van enorme geluid-, licht- en zichthinder, alsmede luchtverontreiniging. De geluidbelasting op de gevel van de woning wordt 68dBa en zal naar verwachting toenemen tot 69dBa in de toekomst. De verzoeker heeft niet het voornemen om compenserende maatregelen te treffen. Thans is op een gedeelte van de gronden van reclamante een wal met begroeiing aangelegd die haar woning afschermt van de weg. Door onteigening en de reconstructie

c.q. verbreding van de Europaweg zal die wal met begroeiing verdwijnen waardoor licht- en zichthinder zal ontstaan mede doordat de Europaweg naast de verbreding aanzienlijk zal worden opgehoogd. Daarnaast betoogt reclamante dat door het dempen van sloten het risico bestaat dat de waterhuishouding in het gebied zodanig wordt aangetast dat de houten palen onder haar woning droog komen te staan met houtrot als gevolg.

Door de reconstructie c.q. verbreding van de Europaweg op de voorgestane wijze uit te voeren kiest de verzoeker voor de meest bezwaarlijke situatie voor reclamante. Er ontstaat voor haar een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat en een ruimtelijk onaanvaardbare situatie terwijl geen enkele belemmering bestaat om alle gronden van reclamante ter onteigening aan te wijzen. Reclamante voert hiertoe aan dat uit de plankaarten blijkt dat de ter onteigenen aan te wijzen gronden in een driehoek liggen. De genoemde driehoek kan zonder enig belemmering zodanig worden verlegd dat alle gronden van reclamante daaronder vallen. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor de reconstructie/verbreding van de Europaweg, ontstaat geen ruimtelijk onaanvaardbare situatie en wordt reclamante conform de uitgangspunten van de onteigeningswet volledig schadeloos gesteld. Reclamante betoogt dat de ernstige waardevermindering van de woning en de aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse niet kunnen worden verholpen via enkel planschade, nadeelcompensatie en/of vergoeding van de waardevermindering van het overblijvende. De geluid-, licht- en zichthinder, alsmede de luchtverontreiniging blijven bestaan en daarmee ook de planologisch onaanvaardbare situatie.

De zienswijze van reclamante 2 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1 en 2

Dit onderdeel ziet op de noodzaak tot de aanleg van het werk ter plaatse van de percelen van reclamante en de keuze uit mogelijke alternatieven. Daarmee is dit onderdeel planologisch van aard. De planologische aspecten van het te maken werk kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde gesteld worden. Reclamante had het gestelde naar voren kunnen brengen in de procedure gericht op de totstandkoming van het provinciaal inpassingsplan. Reclamante heeft beroep ingesteld tegen de vaststelling van het inpassingsplan. In de onder Planologische grondslag genoemde uitspraak van 20 januari 2015 heeft de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State weliswaar aanleiding gezien om provinciale staten van Zuid-Holland op te dragen een herstelbesluit te nemen waarbij de verbeelding ter plaatse van de onroerende zaak van reclamante in overeenstemming wordt gebracht met de beoogde omvang van de bestemming ″Verkeer ‟ -hetgeen provinciale staten inmiddels heeft gedaan-, maar daarmee is de noodzaak van onteigening van desbetreffende delen van haar percelen niet ter discussie komen te staan.

Met betrekking tot hetgeen reclamante aanvoert over de waterhuishouding overwegen Wij dat de verzoeker kenbaar heeft gemaakt dat hierover in het kader bij de planvorming van het provinciaal inpassingsplan afstemming heeft plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Hieruit is naar voren gekomen dat het waterpeil niet hoeft te worden aangepast.

Naar aanleiding van het betoog van reclamante om al haar gronden ter onteigening aan te wijzen overwegen Wij dat in de onderhavige administratieve onteigeningsprocedure op grond van de titels II en IIa van de onteigeningswet alleen die gronden ter onteigening kunnen worden aangewezen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het werk. Deze onteigeningstitel waarborgt daarmee de realisatie van het werk met een zo beperkt mogelijk grondbeslag. Onroerende zaken die slechts gedeeltelijk voor de realisatie van het werk nodig zijn kunnen dan ook alleen voor dat gedeelte ter onteigening worden aangewezen. Ingevolge artikel 38 van de onteigeningswet hebben reclamanten in bepaalde omstandigheden de mogelijkheid om gehele overname te vorderen van onroerende zaken waarvan slechts een gedeelte wordt onteigend. Deze mogelijkheid komt echter pas in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde. Voordien kan aankoop van overige gedeelten dan wel gehele aankoop van de betrokken onroerende zaken in het minnelijk overleg tussen de verzoeker en belanghebbenden betrokken worden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 3 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

1. Reclamanten betogen dat de Tracébesluiten en het Provinciaal Inpassingsplan met betrekking tot de RijnlandRoute nog niet onherroepelijk zijn zodat het thans nog niet voldoende duidelijk is of de plannen realiseerbaar zijn.
2. Het is reclamanten met betrekking tot de onroerende zaak met grondplannummer 10.1 niet duidelijk voor welke oppervlakte zij onteigend gaan worden. Op de lijst van de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken wordt bij grondplannummer 10.1 een oppervlakte genoemd van

0.02.15 ha terwijl in de aanbiedingsbrief aan reclamanten van 24 april 2015 een oppervlakte van 0.2.15 ha wordt vermeld. Het is reclamanten niet duidelijk of dit opgevat dient te worden als 0.02.15 ha of dat er een fout is gemaakt waarbij het 0.20.15 ha had moeten zijn.

3. Reclamanten voeren aan dat het onduidelijk is wat de realisatie van het werk op hun gronden te maken heeft met de RijnlandRoute. De onteigening van de gronden van reclamanten is nodig voor de eventuele verbindingsweg tussen de nog te realiseren woonwijk en de N206. Hiervoor dient op een later moment nog meer grond van reclamanten te worden verworven. Dit levert voor reclamanten een belemmering op in de bedrijfsvoering omdat zij hun werkzaamheden door het opdelen van de percelen niet meer optimaal kunnen uitvoeren. Daarnaast wordt de bedrijfsvoering ook bemoeilijkt door de watergang waardoor het bedrijfsgebouw niet meer optimaal kan worden gebruikt. Reclamanten betogen dat het niet juist en niet noodzakelijk is om op dit moment de eigendom te verwerven van slechts een gedeelte van hun percelen omdat in de toekomst meer gronden dienen te worden verworven.
4. Reclamanten betogen dat verzoeker de biedingsbrieven van 24 april 2015 onzorgvuldig heeft opgesteld. Er worden voorwaarden gesteld ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van asbest en het voortgezet gebruik, die in de ogen van reclamanten onredelijk bezwarend en inhoudelijk onjuist zijn en waarmee zij niet kunnen instemmen. De verzoeker heeft gelet op het boven gestelde onvoldoende getracht om volledige overeenstemming te krijgen met reclamanten omdat deze op geen enkele wijze wil afwijken van de voorwaarden zoals gesteld in de aanbiedingsbrief.
5. Reclamanten betogen dat de verzoeker onvoldoende serieuze pogingen heeft gedaan om met reclamanten tot overeenstemming te komen. Verzoeker heeft er geen rekening mee gehouden dat er in de toekomst meer percelen van reclamanten moeten worden verworven ter realisering van een busbaan en de verbindingsweg naar de nieuwe woonwijk, waarmee verwerving van de gehele percelen voor de hand ligt. Daarnaast zijn de biedingen niet gespecificeerd, onvolledig en te laag en evenmin gesplitst naar eigendomsverhoudingen waarmee verzoeker niet aan zijn onderhandelingsplicht heeft voldaan.

De zienswijze van reclamanten 3 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1

Voor het starten van de administratieve onteigeningsprocedure op grond van artikel 72a van de onteigeningswet geldt niet de eis dat de tracébesluiten en het provinciaal Inpassingsplan onherroepelijk dienen te zijn. Voor de start van de procedure geldt in het algemeen, dat een aanvang moet zijn genomen met de planologische inpassing van het werk waarvoor onteigening wordt verzocht. Hierbij geldt voor de procedures op grond van de Tracéwet en de Wet ruimtelijke ordening, dat er ten minste sprake moet zijn van een in ontwerp ter inzage gelegd besluit, waarbij belanghebbenden bovendien de mogelijkheid moeten hebben gehad tot het naar voren brengen van zienswijzen van planologische aard in de planologische procedure voorafgaand aan of ten minste gelijktijdig met de mogelijkheid tot het naar voren brengen van zienswijzen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure. Daaraan is in dit geval voldaan. Ten tijde van de start van de onteigeningsprocedure was het ontwerp van de tracébesluiten en het provinciaal inpassingsplan vastgesteld. Verwezen kan worden naar hetgeen hierover onder *Planologische grondslag* wordt overwogen.

Ad 2

Reclamanten merken terecht op dat in de biedingsbrieven van 24 april 2015 bij het perceel Valkenburg (ZH), sectie A, nummer 4260 een oppervlakte van 0.2.15 ha als benodigd is aangegeven. Dit had 0.02.15 ha moeten zijn. Uit de door verzoeker overgelegde stukken en verstrekte informatie is Ons gebleken dat reclamanten echter op 14 juli 2015 opnieuw biedingsbrieven hebben ontvangen. Daarin is bij het betrokken perceel de ter onteigening aan te wijzen oppervlakte wel volledig juist weergegeven, namelijk als 0.02.15 ha. Deze oppervlakte is in overeenstemming met hetgeen op de van het ontwerpbesluit deel uitmakende lijst van te onteigenen onroerende zaken is vermeld die aan reclamanten is toegezonden en samen met de overige onteigeningsstukken ter inzage heeft gelegen. Gelet hierop kunnen Wij reclamanten dan ook niet volgen in hun betoog dat het reclamanten niet duidelijk was welke oppervlakte van dit perceel nu precies benodigd is voor de realisering van het inpassingsplan. Reclamanten hebben dit overigens ter hoorzitting niet weersproken.

Ad 3

Uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie is ons gebleken de onroerende zaken van reclamanten wel degelijk nodig zijn voor de uitvoering van het provinciaal. inpassingsplan RijnlandRoute. De percelen van reclamanten liggen ten zuiden van de N206/Ir. G. Tjalmaweg (hierna: N206) in de gemeente Katwijk. Aldaar wordt de weg in het kader van het project RijnlandRoute uitgebreid van twee keer één rijstrook naar twee keer twee rijstroken en opgewaardeerd tot regionale stroomweg. Zoals blijkt uit de toelichting op het provinciaal inpassingsplan RijnlandRoute, worden in het tracége-

deelte van de N206 twee nieuwe ongelijkvloerse aansluitingen op het onderliggend wegennet aangelegd, te weten de aansluitingen Valkenburg I en Valkenburg II. Dit is ook weergegeven in de zakelijke beschrijving die samen met de onteigeningsstukken ter inzage hebben. De percelen van reclamanten zijn nodig voor de aanleg van de aansluiting Valkenburg I. Via deze aansluiting krijgt de N206 door middel van een noordelijke en zuidelijke afrit een verbinding naar de Kooltuinweg (behorend tot het zogeheten onderliggend wegennet). Verkeer vanaf de Kooltuinweg kan tevens via een noordelijke en zuidelijke toerit op de N206 komen. De aansluiting Valkenburg I maakt tevens een toekomstige ontsluiting mogelijk naar en van het woningbouwontwikkelingsgebied Nieuw Valkenburg, gelegen ten zuiden van de N206. Het ontsluiten van de locatie Valkenburg (waarmee het gebied Nieuw Valkenburg is bedoeld) is een van de doelstellingen die het provinciaal inpassingsplan RijnlandRoute kent. De onroerende zaken van reclamanten zijn alleen nodig voor de aanleg van de ont-/aansluiting Valkenburg I zoals al eerder is opgemerkt. De verdere aan- en ontsluiting van de locatie Nieuw Valkenburg op de aansluiting Valkenburg I maakt geen deel uit van het project RijnlandRoute en is ook niet betrokken in het provinciaal inpassingsplan en de onderhavige onteigeningsprocedure.

Het gestelde over de doorsnijding van het bedrijf van reclamanten en de situering van de watergang is planologisch van aard. De planologische aspecten van het te maken werk kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld. Dit onderdeel had naar voren moeten worden gebracht in het kader van de planologische procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening gericht op de totstandkoming van het inpassingsplan.

De verzoeker heeft kenbaar gemaakt dat reclamanten nu en in de toekomst inderdaad geconfronteerd kunnen worden met meerdere projecten en meerdere grondbehoeften. Behalve voor de uitbreiding van de N206 zijn percelen van reclamanten in de toekomst waarschijnlijk ook nodig voor de aanleg van een HOV-busbaan aan de zuidzijde van de N206 en voor de ontwikkeling van de hiervoor genoemde locatie Nieuw Valkenburg. De planning van deze projecten bevinden zich echter in verschillende stadia/fasen. De ruimtelijke procedure voor de aanleg van de RijnlandRoute bevindt zich in een vergevorderd stadium. Zowel de procedure voor de inpassing van de bedoelde HOV-busbaan als die voor de ontwikkeling van Nieuw-Valkenburg bevinden zich nog in een voorbereidend stadium. Voor beide projecten is nog geen ontwerp van een ruimtelijk plan ter inzage gelegd. De verzoeker is in het kader van het project RijnlandRoute echter gehouden aan haar eigen, op de urgentie van het werk gerichte planning. Daarnaast is niet de verzoeker maar zijn andere overheidspartijen verantwoordelijk voor de aankoop van de gronden voor de ontwikkeling van de locatie Nieuw Valkenburg.

Naar aanleiding van het betoog van reclamanten om al haar gronden ter onteigening aan te wijzen Wij op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben overwogen bij reclamanten 2 onder ad 1 en 2.

Ad 4

Naar aanleiding van het betoog over de onduidelijkheden en onredelijkheid van de voorwaarden is Ons gebleken dat reclamanten dit punt eerst in hun zienswijze naar voren hebben gebracht. Wij kunnen gelet hierop de stelling van reclamanten dat verzoeker onvoldoende heeft getracht om met reclamanten volledige overeenstemming te krijgen omdat deze op geen enkele wijze wil afwijken van de voorwaarden dan ook niet duiden. Verzoeker heeft ter hoorzitting kenbaar gemaakt dat deze bereid is om in het kader van het minnelijk overleg hierover met reclamanten in gesprek te gaan. Voor het overige staan de voorwaarden die bij de biedingsbrieven zijn gevoegd niet aan Ons ter beoordeling.

Ad 5

Het betoog van reclamanten ziet in hoofdzaak op het gevoerde overleg en de mogelijkheid van alternatieve oplossingen.

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid. Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op de voet van de titels II en IIa van de onteigeningswet in beginsel voldaan indien vóór de terinzagelegging van de onteigeningsstukken tijdig een begin met het minnelijk overleg is gemaakt. Dit overleg dient tot een redelijk punt te worden voortgezet alvorens, na gebleken noodzaak daartoe, met de administratieve onteigeningsprocedure wordt begonnen. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg.

Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken al een formeel bod is gedaan en genoegzaam is vast komen te staan, dat dit overleg voorlopig niet tot eigendomsoverdracht zal leiden.

Verder overwegen Wij dat de onteigeningswet de onteigenende partij niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet de belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en veelal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om compensatiegrond of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond of een andere oplossing, moet de verzoeker nagaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. Hierbij geldt dat de verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk, toegesneden planning.

Anders dan reclamanten stellen zien Wij gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie, geen reden om te oordelen dat de verzoeker geen serieuze onderhandelingen met hen heeft gevoerd. Verzoeker heeft enerzijds getracht om de onroerende zaken die nodig zijn voor de aankoop van het tracé minnelijk te verwerven. Reclamanten hebben in eerste instantie geen toestemming verleend voor een taxatie. De verzoeker heeft reclamanten bij brieven van 24 april 2015 een eerste aanbod gedaan gericht op de aankoop van de daar benodigde gedeelten, waarbij zij zich heeft moeten baseren op een zichttaxatie. In verband hiermee was een specificatie van de biedingen niet mogelijk. Op 3 juli 2015 gaven reclamanten alsnog toestemming tot een taxatie van de gronden bij de aansluiting Valkenburg I. Bij brieven van 14 juli 2015 heeft de verzoeker reclamanten onder meer laten weten dat de taxatie nog moest worden uitgewerkt en dat er voor 30 juli 2015 een overleg gepland is waarbij de verwerver en taxateur van de verzoeker en de adviseur van reclamanten de taxatie zouden bespreken. De verzoeker zou op basis daarvan naar verwachting een nieuwe aanbieding doen en herhaalt de aanbieding van 24 april 2015. Op 30 juli 2015 hebben partijen overleg gevoerd en is van de zijde van reclamanten verzocht om te wachten met een nieuw bod. Gelet hierop kan het de verzoeker niet worden tegengeworpen dat de biedingen niet waren gespecificeerd. Partijen hebben hierover dan ook ten tijde van het verzoek geen overeenstemming kunnen bereiken.

Anderzijds heeft verzoeker zich in het kader van het minnelijk overleg met reclamanten ingespannen om tegemoet te komen aan hun wens tot combinatie van de aankopen. In dat verband speelt mee dat reclamanten tot 20 juli 2015 ook een tweede bedrijf in eigendom hadden aan de zuidzijde van de N206, gelegen op de plaats van de even verder van Valkenburg I voorziene aansluiting Valkenburg II. Over de aankoop van dit bedrijf heeft de verzoeker in 2015 overeenstemming met reclamanten kunnen bereiken. Het notarieel transport van de gronden vond op 20 juli 2015 plaats. Eerst kort voor dit transport hebben reclamanten de verzoeker toestemming verleend voor een taxatie van hun percelen en bedrijf ter plaatse van de aansluiting Valkenburg I. Bij brieven van 25 april 2015 en 14 juli 2015 heeft de verzoeker zoals hiervoor is opgemerkt biedingen gedaan gericht op de verwerving van de perceelgedeelten welke in de onteigeningsprocedure betrokken zijn. In de maanden juli en augustus 2015 heeft verzoeker met vertegenwoordigers van de andere genoemde projecten contact gehad en overleg gevoerd om na te gaan in hoeverre zaken gecombineerd kunnen worden. De adviseur van reclamanten gaf aan dat zijn cliënten zich nog zouden beraden op de toekomst. Ten tijde van het verzoek om onteigening was er van de kant van reclamanten nog geen duidelijkheid over hun wens tot verkoop van meerdere percelen of hun gehele bedrijf.

Het bovenstaande in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel worden gesteld dat de verzoeker voldoende pogingen heeft ondernomen om de benodigde onroerende zaak minnelijk te verwerven. In ieder geval stond op het moment van de start van de procedure voldoende vast dat nog niet met reclamanten, al dan niet in de door hun gewenste vorm, overeenstemming kon worden bereikt. Verzoeker heeft de vraag van reclamanten naar andere oplossingen onderkend, onderzocht en zich ingespannen om met andere overheden in overleg te treden om te komen tot een integrale oplossing voor reclamanten. Echter aangezien een dergelijke oplossing in overleg met andere overheden of particulieren nader onderzocht moet worden, kon hiermee niet op afzienbare termijn overeenstemming worden verwacht. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg met reclamanten is na de start van de procedure voortgezet.

Na de indiening van het verzoek om onteigening, op 26 november 2015, heeft de adviseur laten weten dat reclamanten in overleg te willen over zowel de gehele als gedeeltelijke verkoop van hun bedrijf (percelen). Hierop heeft nader overleg met reclamanten plaatsgevonden over de scenario's en oplossingsrichtingen die zij voor de toekomst voor ogen hebben. In december 2015 heeft de verzoeker de mogelijkheden tot de gehele verwerving van het bedrijf van reclamanten verder onderzocht door in contact te treden met het Rijksvastgoedbedrijf. In december is het volledige bedrijf van reclamanten getaxeerd. Op basis hiervan heeft de verzoeker in de maanden januari, februari en maart 2016 het overleg met reclamanten verder voortgezet. Partijen hebben echter nog geen overeenstemming kunnen bereiken. Wij merken op dat dit overleg, dan wel het overleg dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 3 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 4 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

1. Reclamanten betogen dat zij geen brief hebben ontvangen met de aankondiging van de terinzagelegging van het ontwerp besluit. Dit is in strijd met de daartoe van toepassing zijnde regels, zoals die volgen uit Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, meer in het bijzonder met artikel 3:13. Mitsdien zijn reclamanten niet correct op de hoogte gebracht van de voorgenomen onteigening en staat dit in de weg aan het nemen van een onteigeningsbesluit.
2. Reclamanten betogen dat de Tracébesluiten en het Provinciaal Inpassingsplan met betrekking tot de RijnlandRoute nog niet onherroepelijk zijn zodat het thans nog niet voldoende duidelijk is of de plannen realiseerbaar zijn.
3. Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan van het werk, wil de verzoeker op een gedeelte van de gronden waarvan reclamanten (mede-)eigenaar zijn, een opstalrecht vestigen in het kader van de aanleg en instandhouding van een tunnel voor autoverkeer. Indien geen overeenstemming bereikt kan worden over een te vestigen opstalrecht zal het benodigde perceelgedeelte worden verworven c.q. onteigend. Bij brief van 1 mei 2015 heeft de verzoeker een bieding gedaan voor het benodigde perceel gedeelte. De bieding richt zich op hetzij de vestiging van een opstalrecht op het benodigde eigendom hetzij op verwerving van de benodigde eigendom.
   Reclamanten betogen dat de verzoeker geen start heeft gemaakt met een serieus overleg en dat mitsdien niet wordt voldaan aan het vereiste van noodzaak zodat er op dit moment onvoldoende redenen zijn om het onteigeningsbesluit te nemen. De verzoeker heeft primair een bieding gedaan tot vestiging van een opstalrecht. Als alternatief is een bod gedaan om alle in het inpassingsplan begrepen gronden minnelijk in eigendom te verkrijgen. Bij dit alternatieve bod wordt bijkomend aangeboden de gronden van verzoeker terug te kopen, belast met een opstalrecht.
   Reclamanten zijn op zichzelf genomen bereid om, ter voorkoming van gedwongen eigendomsontneming, met verzoeker afspraken te maken over medegebruik ondergronds, ten behoeve van de aanleg, instandhouding en het gebruik van de tunnel met alle bijkomende werken en werkzaamheden. De door de verzoeker hiertoe gedane biedingen zijn echter redelijkerwijs niet aanvaardbaar, omdat hieraan onredelijke voorwaarden zijn verbonden. Verzoeker biedt een standaard overeenkomst aan met een daaraan verbonden standaard akte tot vestiging van het opstalrecht. Hierin zijn enkele standaardvoorwaarden geformuleerd die op onderdelen in strijd zijn met het publiekrecht of het publiekrecht op een onaanvaardbare wijze doorkruisen. Daarnaast verbindt verzoeker aan enkele standaardvoorwaarden boeteclausules. Bij aanvaarding van dit voorstel zouden reclamanten het risico aanvaarden dat zij jegens de verzoeker direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boetes verbeuren. In het minnelijk overleg is gebleken dat verzoeker op geen enkele wijze wil afwijken van de in de standaardovereenkomst en standaardakte opgenomen bedingen, zodat deze onvoldoende heeft getracht om volledige overeenstemming te verkrijgen omtrent de vestiging van het opstalrecht.
   Daarnaast kunnen reclamanten ook niet instemmen met de door verzoeker gestelde voorwaarden ten behoeve van de verwerving van de eigendom. In de correspondentie van 1 mei 2015 worden voorwaarden gesteld ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem die in de ogen van reclamanten onredelijk bezwarend en inhoudelijk onjuist zijn. De verzoeker heeft gelet op het boven gestelde onvoldoende getracht om volledige overeenstemming te krijgen met reclamanten omdat deze op geen enkele wijze wil afwijken van de voorwaarden zoals gesteld in deze brief.
4. Reclamanten betogen dat de correspondentie/biedingen van verzoeker onzorgvuldig zijn. Reclamanten hebben maar een bieding ontvangen, namelijk bij brief van 1 mei 2015. Daarna hebben reclamanten geen aangepaste bieding meer ontvangen. De voorwaarden op pagina 3 van genoemde bieding hebben alleen betrekking op de optie verwerven grond en niet op het vestigen van een opstalrecht. Daarnaast is de stelling van verzoeker in genoemde brief dat de onderhandelingen met reclamanten en hun adviseur eind 2014 hebben plaatsgevonden onjuist omdat dit begin 2015 was.
5. Reclamanten betogen dat de verzoeker onvoldoende inzicht geeft in de gevolgen voor de

toekomstige gebruiksmogelijkheden van het perceel en bovendien onvoldoende blijk geeft om verhaal van toekomstige schade (door bijvoorbeeld trillingen, geluidsoverlast) zeker te stellen voor reclamanten. Verzoeker heeft, door dit niet of onvoldoende in de onderhandelingen te betrekken, niet aan zijn onderhandelingsplicht voldaan, waardoor deze onvoldoende serieuze pogingen heeft ondernomen om met hen tot overeenstemming te komen.
De planologie ten behoeve van de verkeerstunnel brengt namelijk een ernstige beperking van de bouwmogelijkheden van het overgrote gedeelte van het perceel met zich mee. Reclamanten hebben vragen gesteld over de mogelijkheden van eventuele herbouw van een bungalow en over de bouw een tweede woning en of in de hoogte van de aangeboden schadeloosstelling hiermee rekening is gehouden. Reclamanten hebben hierop geen, althans onvoldoende respons gekregen.

6. Reclamanten wijzen er op dat de uitgang van het perceel aan de Weddeloop door de onteigening van een gedeelte van het perceel niet meer vanaf die zijde van het perceel bereikbaar/bruikbaar zal zijn. Reclamanten zien hier graag een oplossing voor.

De zienswijze van reclamanten 4 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1

In het kader van deze onteigeningsprocedure zijn alle kadastraal bekende juridische eigenaren en zakelijk gerechtigden, alsmede de bekende persoonlijk gerechtigden aangeschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van een adreslijst van de aan te schrijven belanghebbenden die door de verzoeker bij het verzoek om onteigening is gevoegd. De erven zijn echter niet met hun afzonderlijke namen en adressen vermeld in deze adreslijst omdat de verzoeker niet over die namen en adressen beschikte. Uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie is Ons gebleken dat dit de verzoeker niet kan worden tegengeworpen. In het kader van het minnelijk overleg heeft de verwerver in eerste instantie contact gehad met de namens reclamanten optredende executeur testamentair. Deze wenste in dat kader niet de namen en adressen van de afzonderlijke reclamanten bekend te maken en gaf aan dat alle post aan hem moest worden gericht. Ook in het verdere proces is de verzoeker niet op de hoogte gekomen van de namen en adressen van de afzonderlijke erven, in verband waarmee de biedingen per adres aan de executeur testamentair zijn gestuurd. Bij gebrek aan de adressen van de erven heeft de verzoeker het adres van de executeur testamentair ook opgenomen in de adreslijst van de aan te schrijven belanghebbenden. Op basis daarvan hebben de erven niet afzonderlijk een persoonlijke kennisgeving ontvangen. Het niet of onjuist persoonlijk aanschrijven van de afzonderlijke erven heeft reclamanten echter niet in de weg gestaan om tijdig een zienswijze in te dienen. Derhalve overwegen Wij dat reclamanten niet in hun belangen zijn geschaad. Overigens zijn de namen en adressen van de afzonderlijke erven ook niet in de zienswijze kenbaar gemaakt.

Ad 2

Naar aanleiding van het betoog van reclamanten over de planologische uitvoerbaarheid wijzen Wij op hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 1.

Ad 3 en 4

Ten aanzien van het betoog over het mogelijk vestigen van een opstalrecht overwegen wij vooreerst het volgende. In de bij het verzoek behorende zakelijke beschrijving die samen met de overige stukken voor belanghebbenden ter inzage gelegen onder “ 3.4.1 Vestiging opstalrecht, eigendomsverwerving, onteigening” is hierover het volgende opgenomen: ” De provinciale verbindingsweg N434 zal van km. 1,9 tot km. 4,34 (kilometrering zuidelijke rijbaan) in een geboorde tunnel komen te liggen. Vanaf ongeveer N434 km. 2,05 (even na het dienstgebouw en de weg van dit gebouw naar de Annelien Kappeynestraat) tot ongeveer N434 km. 4,02 (bij de Vlietweg) kan de bovengrondse bebouwing en het bovengrondse gebruik worden gehandhaafd en voortgezet. In het Provinciaal Inpassingsplan RijnlandRoute is aan deze gronden daarom niet de bestemming Verkeer toegekend, maar deze gronden hebben verschillende andere bestemmingen gekregen. De bebouwing en het gebruik levert voor de aanleg en instandhouding van de tunnel in principe geen belemmering op, zij het dat er op basis van het inpassingsplan (functieaanduiding tunnel en beschermingszone(s)) restricties gelden ten aanzien van het gebruik van de gronden. Met het oog op de veilige en ongestoorde ligging van de tunnel kan op de gronden gelegen tussen de N434 kilometers 2,05 en 4,02 daarom worden volstaan met de vestiging van een opstalrecht. De provincie heeft uit dien hoofde in eerste instantie getracht om met de eigenaren van die gronden tot overeenstemming te komen over de vestiging van een opstalrecht. Daarbij is wat betreft de begrenzing (breedte te belasten strook) uitgegaan van de buitenste rand van de tunnelbuis aan de ene zijde tot de buitenste rand van de tunnelbuis aan de andere zijde. Kon over de vestiging van een opstalrecht binnen deze begrenzing geen overeenstemming worden bereikt, dan is met het oog op de veilige en ongestoorde ligging van de tunnel een aanbod gedaan gericht op de aankoop van de bovengelegen gronden. Alleen indien hierover (tot

heden) geen overeenstemming kon worden bereikt, zijn deze gronden betrokken in de onteigeningsprocedure.”

De mogelijkheid tot het vestigen van een opstalrecht speelt bij reclamanten 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 10. Deze reclamanten hebben allen dezelfde adviseur in de arm genomen die namens hen het minnelijk overleg heeft gevoerd. Zij laten zich allen vertegenwoordigen door dezelfde advocaat die namens hen in de onderhavige procedure afzonderlijk zienswijzen naar voren heeft gebracht die op een aantal punten nagenoeg gelijkluidend zijn. Verzoeker heeft deze reclamanten in het kader van het minnelijk overleg en ter voorkoming van de aankoop of onteigening van het perceelgedeelte een als minst ingrijpend bedoeld aanbod gedaan voor de vestiging van een zakelijk recht van opstal. Hierbij heeft de verzoeker gebruik gemaakt van een overeenkomst. Deze overeenkomst is gebaseerd op een overeenkomst die ook is gebruikt bij het vestigen van rechten van opstal bij een soortgelijke boortunnel op een andere locatie en is door juristen en advocaten van verzoeker bewerkt. In zoverre is, zoals reclamanten stellen, sprake van een standaardovereenkomst. De verzoeker heeft aan alle reclamanten biedingen gedaan bestaande uit drie mogelijkheden: vestiging van een recht van opstal, aankoop van een gedeelte van het perceel of aankoop van het gehele perceel. Verzoeker heeft met de adviseur van reclamanten overleg gevoerd over deze mogelijkheden. De adviseur van reclamanten heeft echter in geen enkel stadium van het minnelijk overleg naar voren gebracht dat bepaalde zaken in de zakelijk recht overeenkomsten danwel de koop overeenkomsten niet aanvaardbaar zouden zijn. De effecten van de boortunnel zijn ten behoeve van de vaststelling van het provinciaal inpassingsplan door een bureau onderzocht en verzoeker heeft alle reclamanten een uittreksel uit het technische rapport over de zettingen als gevolg van het boren van de tunnel en een rapport over de gebruiksrestricties voortvloeiend uit de aanwezigheid van de tunnel toegezonden. In het kader van het minnelijk overleg hebben in eerste instantie reclamante 7 en een andere eigenaar kenbaar gemaakt dat ze graag een second opinion wilden laten uitvoeren over de risico’s die aan het boren van een tunnel zijn verbonden. De andere reclamanten die bij het tunneltracé zijn betrokken en door dezelfde adviseur worden vertegenwoordigd hebben zich hierbij aangesloten. Hoewel de verzoeker van mening was dat het onderzoek dat was ingesteld ten behoeve van het provinciaal inpassingsplan goed was, heeft deze ermee ingestemd om de kosten van een second opinion voor haar rekening te nemen. In opdracht en op initiatief van reclamanten is in februari 2015 door hen een opdracht voor een onderzoek naar de effecten van de tunnel bij Fugro uitgezet. De verzoeker heeft hangende dit onderzoek op 1 mei 2015 en 14 juli 2015 aan reclamanten biedingen uitgebracht. In de laatstgenoemde brief heeft verzoeker onder andere vermeldt dat de deskundige telefonisch heeft aangegeven dat de uitkomsten van de door reclamanten geïnitieerde second opinion op de effecten van de boortunnel nog niet beschikbaar zijn en dat de deskundige van reclamanten nog bezig is met het berekeningen over de hoogte van de schadeloosstelling. Gelet hierop komt verzoeker tot de conclusie dat daarover nog geen overeenstemming is bereikt. Verzoeker benadrukt dat deze de intentie heeft om het overleg hierover voort te zetten en er naar streeft om daarover tot minnelijke overeenstemming te komen. Verzoeker wijst daarnaast echter ook op het belang van de tijdige beschikbaarheid van de gronden die voor de aanleg van de RijnlandRoute nodig zijn en dat verzoeker daarom zekerheidshalve genoodzaakt is om de administratieve onteigeningsprocedure te starten. Verder kondigt verzoeker aan dat deze inmiddels voorbereidingen treft om eind augustus 2015, begin september 2015 een verzoek in te dienen bij de Kroon om de administratieve onteigeningsprocedure te starten, weshalve deze nogmaals het bod van 1 mei 2015 voor de benodigde gedeelten herhaalt. Op 27 augustus 2015 heeft de verwerver met de adviseur van reclamanten overleg gevoerd. Hierbij is meegedeeld dat het conceptrapport van het tegenonderzoek beschikbaar is en dat daaruit geen grote afwijkingen naar voren komen ten opzichte van het eerder in opdracht van de verzoeker (voor de vaststelling van het provinciaal inpassingsplan) uitgevoerde onderzoek. De definitieve uitkomst van dit onderzoek is op 16 september 2015 beschikbaar gekomen waarna het overleg is voortgezet. Alle reclamanten hebben eerst in hun zienswijze de punten over onduidelijkheden en onredelijkheid van de voorwaarden naar voren gebracht. Wij kunnen gelet hierop de stelling van reclamanten dat verzoeker onvoldoende heeft getracht om met reclamanten volledige overeenstemming te krijgen omdat deze op geen enkele wijze wil afwijken van de voorwaarden dan ook niet duiden. Voor het overige staan de voorwaarden die bij de biedingsbrieven zijn gevoegd niet aan Ons ter beoordeling. Evenmin kunnen in de administratieve onteigeningsprocedure zelfstandige uitspraken worden gedaan over de inhoud van en de voorwaarden die verbonden zijn aan de overeenkomst en akte tot vestiging van een opstalrecht die reclamanten is aangeboden. Verzoeker heeft ter hoorzitting kenbaar gemaakt dat deze bereid is om in het kader van het minnelijk overleg hierover met reclamanten in gesprek te gaan.

Het betoog van reclamanten ziet verder in hoofdzaak op het gevoerde overleg. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 5.

Anders dan reclamanten stellen zien Wij gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie, geen reden om te oordelen dat de verzoeker geen serieuze onderhandelingen met hen heeft gevoerd. Verzoeker heeft enerzijds getracht om de onroerende zaken die nodig zijn voor de aankoop van het

tracé minnelijk te verwerven en hiertoe bij brieven van 1 mei 2015 en 14 juli 2015 biedingen uitgebracht. Partijen hebben hierover ten tijde van het verzoek geen overeenstemming kunnen bereiken. Anderzijds heeft verzoeker zich in het kader van het minnelijk overleg ingespannen om met reclamanten tot overeenstemming te komen over de vestiging van een opstalrecht, als minder ingrijpend middel. Reclamanten hebben ook hierover geen overeenstemming kunnen bereiken.

Het bovenstaande in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel worden gesteld dat de verzoeker voldoende pogingen heeft ondernomen om de benodigde onroerende zaak minnelijk te verwerven. In ieder geval stond op het moment van de start van de procedure voldoende vast dat nog niet met reclamante, al dan niet in de door haar gewenste vorm, overeenstemming kon worden bereikt. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg met reclamanten is na de start van de onteigeningsprocedure voortgezet. Op 28 oktober2015 heeft een breed overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de verzoeker, de bij het tunneltracé betrokken eigenaren en de bureaus die het originele onderzoek naar de effecten van de tunnel en het tegenonderzoek uitvoerden. In dit overleg is kenbaar gemaakt dat de conclusie van het tegenonderzoek is dat er weinig afwijkingen zijn en dat er geen reden is om de beperkingen voortvloeiend uit de aanwezigheid van de tunnel en vastgelegd in het provinciaal inpassingsplan te herzien. Na dit overleg hebben partijen afgesproken dat de verzoeker de door de adviseur van reclamanten aangevoerde zaken en de zaken uit het brede overleg zal bespreken met haar taxateurs, zulks om te bezien of de gedane biedingen moeten worden bijgesteld. Op 30 december 2015 hebben de verwerver en de adviseur verder overleg gevoerd en heeft de verwerver mondeling een bijgesteld bod uitgebracht gericht op de vestiging van een opstalrecht op het benodigde deel en de aankoop van dat deel. Bij e-mailbericht van 29 januari 2016 heeft de verwerver de adviseur van reclamanten een bevestiging gestuurd van hetgeen op 30 december 2015 werd besproken. Partijen hebben hierover nog geen overeenstemming kunnen bereiken. De verzoeker zal het overleg met reclamanten verder voortzetten. Wij merken op dat dit overleg, dan wel het overleg dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Ad 5

Uit de overgelegde stukken is Ons gebleken dat het aspect over de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak in een overleg van 9 december 2014 aan de orde is geweest. Per e-mailbericht van 16 december 2014 heeft de verwerver het besprokene aan de executeur testamentair bevestigd. De verwerver wijst hierbij ook op het feit dat uit navraag bij de gemeente Voorschoten blijkt dat de toezeggingen die eerder aan mevrouw Antal-Begeer zijn gedaan over de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak volledig in eerdere bestemmingsplannen zijn verwerkt (hetgeen ook door een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bevestigd is). Bij e-mailbericht van 16 december 2014 heeft de executeur de verwerver laten weten dat hij deze conclusies volledig onjuist vindt en verwerpt. De verwerver heeft de adviseur van reclamanten in het kader van het minnelijk overleg zowel mondeling als per e-mail meerdere malen laten weten dat deze op voorhand geen toezegging kan doen over de verlichting van de restricties voortvloeiend uit het provinciaal inpassingsplan. Wel is de verzoeker bereid om in de te sluiten overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal ten behoeve van de tunnel een clausule op te nemen waaruit blijkt dat de mogelijkheid tot verlichting van deze beperkingen op basis van een concreet verzoek kan worden bezien. In een overleg van 30 december 2015 is nogmaals aan de orde gekomen dat de verzoeker concludeert dat de oude toezegging van de gemeente Voorschoten, die zou inhouden dat er ter plaatse een woning bij mag worden gebouwd, onvoldoende concreet is op de plek die geraakt wordt door het provinciaal inpassingsplan. Verzoeker is van menig dat, anders dan reclamanten stellen, niet is gebleken dat zij beschikken over een planologische toestemming of toezegging om ter plaatse op het in de onteigening betrokken perceelgedeelte en ook niet binnen de zone (gelegen buiten dat gedeelte) waarop de beperkingen uit het inpassingsplan zien een tweede woning te mogen bouwen. Er is wel sprake van een bereidheid van de gemeente om de ruimtelijke procedure te starten die herbouw van de bestaande woning en toevoeging van een tweede woning elders op het eigendom van reclamanten (totaal 1,65 ha) mogelijk moet maken. Een dergelijk plan moet echter passen binnen de dan vastgestelde ruimtelijke kaders, waarvan het provinciaal inpassingsplan deel uit maakt. Voor het overige is ons uit de overgelegde stukken evenmin gebleken dat de verzoeker niet of onvoldoende is ingegaan op vragen van de kant van reclamanten over de (her)bouwmogelijkheden ter plaatse.

Naar aanleiding van de opmerking van reclamanten over de vermeende onduidelijkheid inzake het verhaal van eventueel toekomstige schade als gevolg van het gebruik van de tunnel verwijzen Wij naar de voorstellen die verzoeker reclamanten heeft voorgelegd in de vorm van een overeenkomst en

akte tot vestiging van een opstalrecht. Daaruit blijkt dat de verzoeker aansprakelijk blijft voor schade.

Het betoog van reclamanten dat in de biedingen geen rekening is gehouden met schadecomponenten die verband houden met bouw- en gebruiksbeperkingen ten gevolge van de aanleg en instandhouding van de verkeerstunnel, heeft betrekking op de hoogte van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. In dit verband merken Wij op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

Ad 6

Uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie is Ons gebleken dat dit punt eerst in de zienswijze door reclamanten aan de orde is gesteld. De verzoeker heeft op de hoorzitting kenbaar gemaakt dat de bedoelde uitgang hoe dan ook bruikbaar/bereikbaar zal zijn en blijven. Als verzoeker met reclamanten een recht van opstal overeen kan komen dan wijzigt dit niet omdat het opstalrecht daarop geen invloed heeft. Indien partijen hierover geen overeenstemming kunnen bereiken en verzoeker het benodigde gedeelte aan moet kopen ofwel moet onteigenen, is deze bereid om ten behoeve van de bruikbaarheid een recht van overpad ten name van reclamanten vestigen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 4 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 5 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

1. Reclamanten betogen dat zij geen brief hebben ontvangen met de aankondiging van de terinzagelegging van het ontwerp besluit. Dit is in strijd met de daartoe van toepassing zijnde regels, zoals die volgen uit Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, meer in het bijzonder met artikel 3:13. Mitsdien zijn reclamanten niet correct op de hoogte gebracht van de voorgenomen onteigening en staat dit in de weg aan het nemen van een onteigeningsbesluit.
2. Reclamanten betogen dat de Tracébesluiten en het Provinciaal Inpassingsplan met betrekking tot de RijnlandRoute nog niet onherroepelijk zijn zodat het thans nog niet voldoende duidelijk is of de plannen realiseerbaar zijn.
3. Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan van het werk, wil verzoeker op een gedeelte van de grond waarvan reclamanten eigenaar zijn, een opstalrecht vestigen in het kader van het aanleggen en houden van een tunnel voor autoverkeer. Indien geen overeenstemming bereikt kan worden over een te vestigen opstalrecht zal het benodigde perceelgedeelte worden verworven c.q. onteigend. Bij brief van 1 mei 2015 heeft de verzoeker een bieding gedaan voor het benodigde perceelgedeelte. De bieding richt zich op hetzij een vestiging van een opstalrecht op het benodigde eigendom hetzij op verwerving van de benodigde eigendom.
   Reclamanten betogen dat de verzoeker geen start heeft gemaakt met een serieus overleg en dat mitsdien niet wordt voldaan aan het vereiste van noodzaak zodat er op dit moment onvoldoende redenen zijn om het onteigeningsbesluit te nemen. De verzoeker heeft primair een bieding gedaan tot vestiging van een opstalrecht. Als alternatief is een bod gedaan om alle in het inpassingsplan begrepen gronden minnelijk in eigendom te verkrijgen. Bij dit alternatieve bod wordt bijkomend aangeboden de gronden van verzoeker terug te kopen, belast met een opstalrecht.
   Reclamanten zijn op zichzelf genomen bereid om, ter voorkoming van gedwongen eigendomsontneming, met verzoeker afspraken te maken over medegebruik ondergronds, ten behoeve van de aanleg, instandhouding en het gebruik van de tunnel met alle bijkomende werken en werkzaamheden. De door de verzoeker hiertoe gedane biedingen zijn echter redelijkerwijs niet aanvaardbaar, omdat hieraan onredelijke voorwaarden zijn verbonden. Verzoeker biedt een standaard overeenkomst aan met een daaraan verbonden standaard akte tot vestiging van het opstalrecht. Hierin zijn enkele standaardvoorwaarden geformuleerd die op onderdelen in strijd zijn met het publiekrecht of het publiekrecht op een onaanvaardbare wijze doorkruisen. Daarnaast verbindt verzoeker aan enkele standaardvoorwaarden boeteclausules. Bij aanvaarding van dit voorstel zouden reclamanten het risico aanvaarden dat zij jegens de verzoeker direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boetes verbeuren. In het minnelijk overleg is gebleken dat verzoeker op geen enkele wijze wil afwijken van de in de standaardovereenkomst en standaardakte opgenomen bedingen, zodat deze onvoldoende heeft getracht om volledige overeenstemming te verkrijgen omtrent de vestiging van het opstalrecht.
   Daarnaast kunnen reclamanten ook niet instemmen met de door verzoeker gestelde voorwaarden

ten behoeve van de verwerving van de eigendom. In de correspondentie van 1 mei 2015 worden voorwaarden gesteld ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van asbest, de bodem en het voortgezet gebruik, die in de ogen van reclamanten onredelijk bezwarend en inhoudelijk onjuist zijn. De verzoeker heeft gelet op het boven gestelde onvoldoende gepoogd om volledige overeenstemming te krijgen met reclamanten omdat deze op geen enkele wijze wil afwijken van de voorwaarden zoals gesteld in deze brief.

4. Reclamanten betogen dat de biedingen onzorgvuldig zijn opgesteld en onjuistheden bevatten. In de bieding van 1 mei 2015 wordt onder voorwaarde 6 gesproken over gezamenlijke erven, terwijl in dit geval er geen gezamenlijke erven zijn betrokken.
Ook zijn de geboden bedragen zijn niet eenduidig en zijn alle bedragen niet gespecificeerd naar schadecomponenten. Wel zijn de bedragen gesplitst naar eigendomsverhoudingen maar deze zijn niet juist weergegeven, zodat sprake is van een onjuiste biedingen. Reclamanten lichten dit toe aan de hand van voorbeelden uit de brieven van 14 juli 2015 waarbij onder andere wordt gesteld dat L. de Boer voor 3/20e en De Boer Holding B.V, respectievelijk voor 17/20e eigenaar is en de optelsom van de geboden bedragen niet overeenstemt met het totale geboden bedrag.
5. Reclamanten betogen dat de verzoeker onvoldoende inzicht geeft in de gevolgen voor de toekomstige gebruiksmogelijkheden van het perceel en bovendien onvoldoende blijk geeft om verhaal van toekomstige schade (door bijvoorbeeld trillingen, geluidsoverlast) zeker te stellen voor reclamanten. Verzoeker heeft, door dit niet of onvoldoende in de onderhandelingen te betrekken, niet aan zijn onderhandelingsplicht voldaan, waardoor deze onvoldoende serieuze pogingen heeft ondernomen om met hen tot overeenstemming te komen.

De planologie ten behoeve van de verkeerstunnel brengt een ernstige beperking van de bouwmogelijkheden van het overgrote gedeelte van het perceel met zich mee. Reclamanten hebben hierover vragen gesteld. Reclamanten hebben hierop geen, althans onvoldoende respons gekregen.

De zienswijze van reclamanten 5 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1

Reclamanten hebben dit onderdeel van hun zienswijze op de hoorzitting ingetrokken zodat bespreking van dit punt achterwege kan blijven.

Ad 2

Naar aanleiding van het betoog van reclamanten over de planologische uitvoerbaarheid wijzen Wij op hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 1.

Ad 3 en 4

Naar aanleiding van de zienswijze onderdelen met betrekking tot het opstalrecht, over de inhoud van en de voorwaarden die verbonden zijn aan de overeenkomst en akte tot vestiging van een opstalrecht en over de inhoud van de voorwaarden die bij de biedingsbrieven zijn gevoegd verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierover hebben overwogen bij reclamanten 4 onder ad 3 en 4.

Het betoog van reclamanten ziet verder in hoofdzaak op het gevoerde overleg. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 5.

Anders dan reclamanten stellen zien Wij gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie, geen reden om te oordelen dat de verzoeker geen serieuze onderhandelingen met hen heeft gevoerd. Verzoeker heeft enerzijds getracht om de onroerende zaken die nodig zijn voor de aankoop van het tracé minnelijk te verwerven en hiertoe bij brieven van 1 mei 2015 en 14 juli 2015 biedingen uitgebracht. Partijen hebben hierover ten tijde van het verzoek geen overeenstemming kunnen bereiken. Anderzijds heeft verzoeker zich in het kader van het minnelijk overleg ingespannen om met reclamanten tot overeenstemming te komen over de vestiging van een opstalrecht, als minder ingrijpend middel. Reclamanten hebben ook hierover ten tijde van het verzoek geen overeenstemming kunnen bereiken.

Het bovenstaande in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel worden gesteld dat de verzoeker voldoende pogingen heeft ondernomen om de benodigde onroerende zaak minnelijk te verwerven. In ieder geval stond op het moment van de start van de procedure voldoende vast dat nog niet met reclamante, al dan niet in de door haar gewenste vorm, overeenstemming kon worden bereikt. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg met reclamanten is na de start van de onteigeningsprocedure voortgezet. Op 28 oktober 2015 heeft een breed overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de verzoeker, de bij het tunneltracé betrokken eigenaren en de bureaus die het originele onderzoek naar de effecten van de tunnel en het tegenonderzoek uitvoerden. In dit overleg is kenbaar gemaakt dat de conclusie van het tegenonderzoek is dat er weinig afwijkingen zijn en dat er geen reden is om de beperkingen voortvloeiend uit de aanwezigheid van de tunnel en vastgelegd in het provinciaal inpassingsplan te herzien. Na dit overleg hebben partijen afgesproken dat de verzoeker de door de adviseur van reclamanten aangevoerde zaken en de zaken uit het brede overleg zal bespreken met haar taxateurs, zulks om te bezien of de gedane biedingen moeten worden bijgesteld. Op 30 december 2015 hebben de verwerver en de adviseur verder overleg gevoerd en heeft de verwerver mondeling een bijgesteld bod uitgebracht gericht op de vestiging van een opstalrecht op het benodigde deel en de aankoop van dat deel. Bij e-mailbericht van 29 januari 2016 heeft de verwerver de adviseur van reclamanten een bevestiging gestuurd van hetgeen op 30 december 2015 werd besproken. Partijen hebben hierover nog geen overeenstemming kunnen bereiken. De verzoeker zal het overleg met reclamanten verder voortzetten. Wij merken op dat dit overleg, dan wel het overleg dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Naar aanleiding van het gestelde over de onzorgvuldigheden in de correspondentie met reclamanten merken Wij het volgende op. Verzoeker heeft ter hoorzitting kenbaar gemaakt dat reclamanten terecht erop hebben gewezen dat in de brieven van 1 mei 2015 op pagina 3 onder punt 6 van de voorwaarden is aangegeven dat "de gezamenlijke erven" het voortgezet gebruik om niet kunnen krijgen. De voorwaarde had moeten luiden dat "de gezamenlijke eigenaren" het voortgezet gebruik om niet krijgen tot de genoemde datum. Deze verschrijving maakt echter naar Ons oordeel niet zoals reclamanten stellen, dat hierdoor de biedingen van de verzoeker zodanig onredelijk en niet serieus zijn geweest dat het verzoek om onteigening moet worden afgewezen.

Ter hoorzitting is verder gebleken dat het gestelde in de zienswijze over de verkeerde (splitsing van de) biedingen onjuist is. Het gestelde over de eenduidigheid van de biedingen ziet op de vestiging van het opstalrecht. De verschillen waar reclamanten op wijzen houden verband met de afronding van de verschillende bedragen. Dat de afzonderlijk aan reclamanten toekomende bedragen zijn afgerond is ook door verzoeker met zoveel woorden aangegeven in de brieven die zij hebben ontvangen.

Ad 5

Uit de overgelegde stukken is Ons gebleken dat de vragen van reclamanten in het minnelijk overleg aan de orde zijn geweest. De verwerver heeft ten aanzien van de vragen over de gevolgen van de aanleg van de tunnel en bepalingen in het provinciaal inpassingsplan onder andere telefonisch en in e-mailberichten aan de adviseur van 2 en 28 juni 2015 kenbaar gemaakt dat de beperkingen uit dat plan leidend zijn. In dit laatste bericht bevestigt de verwerver de inhoud van een op 26 juni 2015 gevoerd telefoongesprek met de adviseur. De verwerver heeft de adviseur daarbij meegedeeld dat op voorhand geen toezegging kan worden gedaan over de verlichting van de restricties voortvloeiend uit het provinciaal inpassingsplan. Wel is de verzoeker bereid om in de te sluiten overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal ten behoeve van de tunnel een clausule op te nemen waaruit blijkt dat de mogelijkheid tot verlichting van deze beperkingen op basis van een concreet verzoek kan worden bezien. Tot een inhoudelijke discussie hierover is het echter niet gekomen. Na indiening van het verzoek om onteigening heeft de verwerver de adviseur in een overleg op 30 december 2015 nog wel laten weten dat naar de mening van de verzoeker uit de bepalingen van het inpassingsplan geen verslechteringen met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden van de eigendommen van reclamanten voortvloeien. Daarbij heeft hij ook laten weten het provinciaal inpassingsplan geen inbreuk maakt op de bouwmogelijkheden (aanbouw/entreepartij) die er bestaan op basis van het vigerende ruimtelijke beleid.

Naar aanleiding van de opmerking van reclamanten over de vermeende onduidelijkheid betreffende het verhaal van eventueel toekomstige schade (als gevolg van het gebruik van de tunnel) verwijzen Wij naar de voorstellen die verzoeker reclamanten heeft voorgelegd in de vorm van een overeenkomst en akte tot vestiging van een opstalrecht. Daaruit blijkt dat de verzoeker aansprakelijk blijft voor schade.

Het betoog van reclamanten dat in de biedingen geen rekening is gehouden met schadecomponenten die verband houden met bouw- en gebruiksbeperkingen ten gevolge van de aanleg en instandhouding van de verkeerstunnel, heeft betrekking op de hoogte van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. Een dergelijke zienswijze staat ons in de administratieve onteigeningsprocedure niet te beoordeling. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 4 onder ad 5.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 5 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 6 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.
1. Reclamanten betogen dat zij geen brief hebben ontvangen met de aankondiging van de terinzagelegging van het ontwerp besluit. Dit is in strijd met de daartoe van toepassing zijnde regels, zoals die volgen uit Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, meer in het bijzonder artikel 3:13. Mitsdien zijn reclamanten niet correct op de hoogte gebracht van de voorgenomen onteigening en staat dit in de weg aan het nemen van een onteigeningsbesluit.
2. Reclamanten betogen dat de Tracébesluiten en het Provinciaal Inpassingsplan met betrekking tot de RijnlandRoute nog niet onherroepelijk zijn zodat het thans nog niet voldoende duidelijk is of de plannen realiseerbaar zijn.
3. Ten behoeve van de realisatie van onderhavige plan van het werk, acht verzoeker het noodzakelijk om op een gedeelte van de grond waarvan reclamanten eigenaar zijn, een opstalrecht te vestigen in het kader van het aanleggen en houden van een tunnel voor autoverkeer. Indien geen overeenstemming bereikt kan worden over een te vestigen opstalrecht zal het benodigde perceelgedeelte worden verworven c.q. onteigend. Bij brief van 1 mei 2015 heeft de verzoeker een bieding gedaan voor het benodigde perceelgedeelte. De bieding richt zich op hetzij de vestiging van een opstalrecht op het benodigde eigendom hetzij op verwerving van de benodigde eigendom.
   Reclamanten betogen dat de verzoeker geen start heeft gemaakt met een serieus overleg en dat mitsdien niet wordt voldaan aan het vereiste van noodzaak zodat er op dit moment onvoldoende redenen zijn om het onteigeningsbesluit te nemen. De verzoeker heeft primair een bieding gedaan tot vestiging van een opstalrecht. Als alternatief is een bod gedaan om alle in het inpassingsplan begrepen gronden minnelijk in eigendom te verkrijgen. Bij dit alternatieve bod wordt bijkomend aangeboden de gronden van verzoeker terug te kopen, belast met een opstalrecht.
   Reclamanten zijn op zichzelf genomen bereid om, ter voorkoming van gedwongen eigendomsontneming, met verzoeker afspraken te maken over medegebruik ondergronds, ten behoeve van de aanleg, instandhouding en het gebruik van de tunnel met alle bijkomende werken en werkzaamheden. De door de verzoeker hiertoe gedane biedingen zijn echter redelijkerwijs niet aanvaardbaar, omdat hieraan onredelijke voorwaarden zijn verbonden. Verzoeker biedt een standaard overeenkomst aan met een daaraan verbonden standaard akte tot vestiging van het opstalrecht. Hierin zijn enkele standaardvoorwaarden geformuleerd die op onderdelen in strijd zijn met het publiekrecht of het publiekrecht op een onaanvaardbare wijze doorkruisen. Daarnaast verbindt verzoeker aan enkele standaardvoorwaarden boeteclausules. Bij aanvaarding van dit voorstel zouden reclamanten het risico aanvaarden dat zij jegens de verzoeker direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boetes verbeuren. In het minnelijk overleg is gebleken dat verzoeker op geen enkele wijze wil afwijken van de in de standaardovereenkomst en standaardakte opgenomen bedingen, zodat deze onvoldoende heeft getracht om volledige overeenstemming te verkrijgen omtrent de vestiging van het opstalrecht.
   Daarnaast kunnen reclamanten ook niet instemmen met de door verzoeker gestelde voorwaarden ten behoeve van de verwerving van de eigendom. In de correspondentie van 1 mei 2015 worden een aantal voorwaarden genoemd ten aanzien van een tijdelijke of permanente aansluiting op de openbare weg, de eventuele aanwezigheid van asbest, de bodem en het voortgezet gebruik, die in de ogen van reclamanten onredelijk bezwarend en inhoudelijk onjuist zijn. De verzoeker heeft gelet op het boven gestelde onvoldoende gepoogd om volledige overeenstemming te krijgen met reclamanten omdat deze op geen enkele wijze wil afwijken van de voorwaarden zoals gesteld in deze brief.
4. Reclamanten betogen dat de correspondentie/biedingen van verzoeker onzorgvuldig zijn. Zo zijn de brieven onjuist geadresseerd en wordt er vermeld Benvenutopad terwijl reclamanten wonen aan de Benvenutolaan. De voorwaarden op pagina 3 van genoemde bieding hebben alleen betrekking op de optie verwerven grond en niet op het vestigen van een opstalrecht. In de bieding van 1 mei 2015 wordt onder voorwaarde 6 gesproken over gezamenlijke erven, terwijl in dit geval er geen gezamenlijke erven zijn betrokken. Daarnaast is de stelling van verzoeker in genoemde brief dat de onderhandelingen met reclamanten en hun adviseur eind 2014 hebben plaatsgevonden onjuist omdat dit begin 2015 was.
5 Reclamanten betogen dat de verzoeker onvoldoende inzicht geeft in de gevolgen voor de toekomstige gebruiksmogelijkheden van het perceel en bovendien onvoldoende blijk geeft om verhaal van toekomstige schade (door bijvoorbeeld trillingen, geluidsoverlast) zeker te stellen voor reclamanten. Verzoeker heeft door dit niet of onvoldoende in de onderhandelingen te betrekken niet aan zijn onderhandelingsplicht voldaan, waardoor deze onvoldoende serieuze pogingen heeft ondernomen om met hen tot overeenstemming te komen.

De planologie ten behoeve van de verkeerstunnel brengt een ernstige beperking van de bouwmogelijkheden van het overgrote gedeelte van het perceel met zich mee. Reclamanten hebben hierover vragen gesteld. Reclamanten hebben hierop geen, althans onvoldoende respons gekregen.

De zienswijze van reclamanten 6 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1

Reclamanten hebben dit onderdeel van hun zienswijze ter hoorzitting ingetrokken zodat bespreking van dit punt achterwege kan blijven.

Ad 2

Naar aanleiding van het betoog van reclamanten over de planologische uitvoerbaarheid wijzen Wij op hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 1.

Ad 3 en 4

Naar aanleiding van de zienswijze onderdelen met betrekking tot het opstalrecht, over de inhoud van en de voorwaarden die verbonden zijn aan de overeenkomst en akte tot vestiging van een opstalrecht en over de inhoud van de voorwaarden die bij de biedingsbrieven zijn gevoegd verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierover hebben overwogen bij reclamanten 4 onder ad 3 en 4.

Het betoog van reclamanten ziet verder in hoofdzaak op het gevoerde overleg. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 5.

Anders dan reclamanten stellen zien Wij gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie, geen reden om te oordelen dat de verzoeker geen serieuze onderhandelingen met hen heeft gevoerd. Verzoeker heeft enerzijds getracht om de onroerende zaken die nodig zijn voor de aankoop van het tracé minnelijk te verwerven en hiertoe bij brieven van 1 mei 2015 en 14 juli 2015 biedingen uitgebracht. Partijen hebben hierover ten tijde van het verzoek geen overeenstemming kunnen bereiken. Anderzijds heeft verzoeker zich in het kader van het minnelijk overleg ingespannen om met reclamanten tot overeenstemming te komen over de vestiging van een opstalrecht, als minder ingrijpend middel. Reclamanten hebben ook hierover geen overeenstemming kunnen bereiken.

Het bovenstaande in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel worden gesteld dat de verzoeker voldoende pogingen heeft ondernomen om de benodigde onroerende zaak minnelijk te verwerven. In ieder geval stond op het moment van de start van de procedure voldoende vast dat nog niet met reclamante, al dan niet in de door haar gewenste vorm, overeenstemming kon worden bereikt. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg met reclamanten is na de start van de onteigeningsprocedure voortgezet. Op 28 oktober 2015 heeft een breed overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de verzoeker, de bij het tunneltracé betrokken eigenaren en de bureaus die het originele onderzoek naar de effecten van de tunnel en het tegenonderzoek uitvoerden. In dit overleg is kenbaar gemaakt dat de conclusie van het tegenonderzoek is dat er weinig afwijkingen zijn en dat er geen reden is om de beperkingen voortvloeiend uit de aanwezigheid van de tunnel en vastgelegd in het provinciaal inpassingsplan te herzien. Na dit overleg hebben partijen afgesproken dat de verzoeker de door de adviseur van reclamanten aangevoerde zaken en de zaken uit het brede overleg zal bespreken met haar taxateurs, zulks om te bezien of de gedane biedingen moeten worden bijgesteld. Op 30 december 2015 hebben de verwerver en de adviseur verder overleg gevoerd en heeft de verwerver mondeling een bijgesteld bod uitgebracht gericht op de vestiging van een opstalrecht op het benodigde deel en de aankoop van dat deel. Bij e-mailbericht van 29 januari 2016 heeft de verwerver de adviseur van reclamanten een bevestiging gestuurd van hetgeen op 30 december 2015 werd besproken. Partijen hebben hierover nog geen overeenstemming kunnen bereiken. De verzoeker zal het overleg met reclamanten verder voortzetten. Wij merken op dat dit overleg, dan wel het overleg dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Naar aanleiding van het gestelde over de onzorgvuldigheden in de correspondentie met reclamanten merken Wij het volgende op. De verzoeker heeft ter hoorzitting kenbaar gemaakt dat reclamanten terecht erop hebben gewezen dat in de brieven van 1 mei 2015 op pagina 3 onder punt 6 van de voorwaarden is aangegeven dat “de gezamenlijke erven” het voortgezet gebruik om niet kunnen krijgen. De voorwaarde had moeten luiden dat “de gezamenlijke eigenaren” het voortgezet gebruik om niet krijgen tot de genoemde datum. Reclamanten verder stellen terecht dat de biedingsbrieven aan het Benvenutopad zijn gezonden terwijl dat Benvenutolaan moet zijn. De verzoeker heeft ter hoorzitting laten weten dat deze de onjuiste vermelding van de straatnaam betreurt maar dat niet is

gebleken dat reclamanten de biedingen niet hebben ontvangen. Reclamanten hebben dit niet weersproken. Deze verschrijvingen maken echter naar Ons oordeel niet zoals reclamanten stellen, dat hierdoor de biedingen van de verzoeker zodanig onredelijk en niet serieus zijn geweest dat het verzoek om onteigening moet worden afgewezen.

Ad 5

Uit de overgelegde stukken is Ons gebleken dat de vragen van reclamanten in het minnelijk overleg aan de orde zijn geweest. De verwerver heeft ten aanzien van de vragen over de gevolgen van de aanleg van de tunnel en bepalingen in het provinciaal inpassingsplan onder andere telefonisch en in e-mailberichten aan de adviseur van 3 en 28 juni 2015 kenbaar gemaakt dat de beperkingen uit dat plan leidend zijn. In dit laatste bericht bevestigt de verwerver de inhoud van een op 26 juni 2015 gevoerd telefoongesprek met de adviseur. De verwerver heeft de adviseur daarbij meegedeeld dat op voorhand geen toezegging kan worden gedaan over de verlichting van de restricties voortvloeiend uit het provinciaal inpassingsplan. Wel is de verzoeker bereid om in de te sluiten overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal ten behoeve van de tunnel een clausule op te nemen waaruit blijkt dat de mogelijkheid tot verlichting van deze beperkingen op basis van een concreet verzoek kan worden bezien. Tot een inhoudelijke discussie hierover is het echter niet gekomen. Na indiening van het verzoek om onteigening heeft de verwerver de adviseur in een overleg op 30 december 2015 nog wel laten weten dat naar de mening van de verzoeker uit de bepalingen van het inpassingsplan geen verslechteringen met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden van de eigendommen van reclamanten voortvloeien. Daarnaast laat de verwerver weten dat bij reclamanten in het kader van het ruimtelijke beleid geen bouwmogelijkheden zijn. Overigens heeft de verzoeker kenbaar gemaakt dat niet is gebleken dat er bij reclamanten sprake zou zijn van een ernstige beperking van de bouwmogelijkheden op het overgrote gedeelte van het perceel. Dit is door de adviseur in het kader van het gevoerde overleg niet aan de orde gesteld.

Naar aanleiding van de opmerking van reclamanten over de vermeende onduidelijkheid inzake het verhaal van eventueel toekomstige schade (als gevolg van het gebruik van de tunnel) verwijzen Wij naar de voorstellen die verzoeker reclamanten heeft voorgelegd in de vorm van een overeenkomst en akte tot vestiging van een opstalrecht. Daaruit blijkt dat de verzoeker aansprakelijk blijft voor schade.

Het betoog van reclamanten dat in de biedingen geen rekening is gehouden met schadecomponenten die verband houden met bouw- en gebruiksbeperkingen ten gevolge van de aanleg en instandhouding van de verkeerstunnel, heeft betrekking op de hoogte van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. Een dergelijke zienswijze staat ons in de administratieve onteigeningsprocedure niet te beoordeling. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 4 onder ad 5.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 6 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamante 7 brengt in haar zienswijze het volgende naar voren.

1. Reclamante betoogt dat de Tracébesluiten en het Provinciaal Inpassingsplan met betrekking tot de RijnlandRoute nog niet onherroepelijk zijn zodat het thans nog niet voldoende duidelijk is of de plannen realiseerbaar zijn.
2. Ten behoeve van de realisatie van onderhavige plan van het werk, wil verzoeker op een gedeelte van de gronden waarvan reclamante eigenaar is, een opstalrecht vestigen ten behoeve van de aanleg en instandhouding van een tunnel voor autoverkeer. Indien geen overeenstemming bereikt kan worden over een te vestigen opstalrecht zal het benodigde perceelgedeelte worden verworven c.q. onteigend. Reclamante betoogt dat de verzoeker geen start heeft gemaakt met een serieus overleg en dat mitsdien niet wordt voldaan aan het vereiste van noodzaak zodat er op dit moment onvoldoende redenen zijn om het onteigeningsbesluit te nemen. Bij brief van 1 mei 2015 heeft verzoeker een bieding gedaan voor het benodigde perceelgedeelte.
   De verzoeker heeft primair een bieding gedaan tot vestiging van een opstalrecht. Als alternatief is een bod gedaan om alle in het inpassingsplan begrepen gronden minnelijk in eigendom te verkrijgen. Bij dit alternatieve bod wordt bijkomend aangeboden de gronden van verzoeker terug te kopen, belast met een opstalrecht, waarbij het verschil tussen de bieding ter verkrijging van het volle eigendomsrecht en het aanbod om terug te kopen resulteert in een relevant lager bedrag dan de bieding tot vestiging van een opstalrecht. Hieruit concludeert reclamante dat het verzoeker uitsluitend te doen is om de vestiging van een opstalrecht en niet om de verkrijging van de volle eigendom.
   Op het perceel van reclamante bevindt zich een bedrijfs-/kantoorgebouw. Een deel van het gebouw en het terrein is aangewezen als monument. Reclamante heeft in haar hoedanigheid als eigenaar, exploitant en verhuurder/belegger belang bij ongestoorde voortzetting van het bestaande gebruik alsmede het verder kunnen ontwikkelen daarvan. Reclamante heeft derhalve belang bij behoud

van haar eigendomsrecht en is op zichzelf genomen bereid om, om onder redelijke voorwaarden de vestiging van een opstalrecht overeen te komen. De door de verzoeker hiertoe gedane biedingen zijn echter redelijkerwijs niet aanvaardbaar, omdat hieraan onredelijke voorwaarden zijn verbonden. Verzoeker biedt een standaard overeenkomst aan met een daaraan verbonden standaard akte tot vestiging van het opstalrecht. Hierin zijn enkele standaardvoorwaarden geformuleerd die op onderdelen in strijd zijn met het publiekrecht of het publiekrecht op een onaanvaardbare wijze doorkruisen. Daarnaast verbindt verzoeker aan enkele standaardvoorwaarden boeteclausules. Bij aanvaarding van dit voorstel zou reclamante het risico aanvaarden dat zij jegens de verzoeker direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boetes verbeurt. In het minnelijk overleg is gebleken dat verzoeker op geen enkele wijze wil afwijken van de in de standaardovereenkomst en standaardakte opgenomen bedingen, zodat deze onvoldoende heeft getracht om volledige overeenstemming te verkrijgen omtrent de vestiging van het opstalrecht.

3. Reclamante betoogt dat de biedingen van verzoeker onzorgvuldig zijn. In de correspondentie van 1 mei 2015 en 14 juli 2015 worden een aantal voorwaarden genoemd ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van asbest en de geschiktheid van de bodem waarvan voor reclamante de betekenis niet duidelijk is. Reclamante heeft de indruk dat een aantal van deze voorwaarden betrekking heeft op de vestiging van een opstalrecht en volgens haar is de verzoeker er bij het stellen van een van deze voorwaarden voorbij gegaan aan het feit dat de eigenaar een sanering zal uitvoeren.
4. Reclamante heeft aan verzoeker kenbaar gemaakt dat er voor haar onzekerheid bestaat over de gevolgen van de realisering en ingebruikname van de tunnel voor de mogelijkheden tot (her-)bouw op het overblijvende eigendom en voor de gebruiksmogelijkheden. Hoewel een gedeelte van het op het perceel aanwezige gebouw zich binnen de grenzen van het onteigeningsplan bevindt, aangezien de tunnel deels onder het gebouw is geprojecteerd, heeft de verzoeker in de biedingen geen rekening gehouden met schadecomponenten die verband houden met bouw- en gebruiksbeperkingen ten gevolge van de aanleg en instandhouding van de verkeerstunnel.

De zienswijze van reclamante 7 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1

Naar aanleiding van het betoog van reclamante over de planologische uitvoerbaarheid wijzen Wij op hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 1.

Ad 2 en 3

Naar aanleiding van de zienswijze onderdelen met betrekking tot het opstalrecht, over de inhoud van en de voorwaarden die verbonden zijn aan de overeenkomst en akte tot vestiging van een opstalrecht, en over de inhoud van de voorwaarden die bij de biedingsbrieven zijn gevoegd verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierover hebben overwogen bij reclamanten 4 onder ad 3 en 4.

Het betoog van reclamante ziet verder in hoofdzaak op het gevoerde overleg. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 5.

Anders dan reclamanten stellen zien Wij gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie, geen reden om te oordelen dat de verzoeker geen serieuze onderhandelingen met hen heeft gevoerd. Verzoeker heeft enerzijds getracht om de onroerende zaken die nodig zijn voor de aankoop van het tracé minnelijk te verwerven en hiertoe bij brieven van 1 mei 2015 en 14 juli 2015 biedingen uitgebracht. Partijen hebben hierover ten tijde van het verzoek geen overeenstemming kunnen bereiken. Anderzijds heeft verzoeker zich in het kader van het minnelijk overleg ingespannen om met reclamanten tot overeenstemming te komen over de vestiging van een opstalrecht, als minder ingrijpend middel. Reclamanten hebben ook hierover geen overeenstemming kunnen bereiken.

Het bovenstaande in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel worden gesteld dat de verzoeker voldoende pogingen heeft ondernomen om de benodigde onroerende zaak minnelijk te verwerven. In ieder geval stond op het moment van de start van de procedure voldoende vast dat nog niet met reclamante, al dan niet in de door haar gewenste vorm, overeenstemming kon worden bereikt. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg met reclamante is na de start van de onteigeningsprocedure voortgezet. Op 28 oktober 2015 heeft een breed overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de verzoeker, de bij het tunneltracé betrokken eigenaren en de bureaus die het originele onderzoek naar de effecten van de tunnel en het tegenonderzoek uitvoerden. In dit overleg is kenbaar gemaakt dat de conclusie van het tegenonderzoek is dat er weinig afwijkingen zijn en dat er geen reden is om de beperkingen voort-

vloeiend uit de aanwezigheid van de tunnel en vastgelegd in het provinciaal inpassingsplan te herzien. Na dit overleg hebben partijen afgesproken dat de verzoeker de door de adviseur van reclamanten aangevoerde zaken en de zaken uit het brede overleg zal bespreken met haar taxateurs, zulks om te bezien of de gedane biedingen moeten worden bijgesteld. Op 30 december 2015 hebben de verwerver en de adviseur verder overleg gevoerd en heeft de verwerver mondeling een bijgesteld bod uitgebracht gericht op de vestiging van een opstalrecht op het benodigde deel en de aankoop van dat deel. Bij e-mailbericht van 29 januari 2016 heeft de verwerver de adviseur van reclamante een bevestiging gestuurd van hetgeen op 30 december 2015 werd besproken. Partijen hebben hierover nog geen overeenstemming kunnen bereiken. De verzoeker zal het overleg met reclamante verder voortzetten. Wij merken op dat dit overleg, dan wel het overleg dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Het betoog van reclamante over het verschil tussen de bieding gedaan voor de vestiging van een opstalrecht en de bieding gedaan voor de aankoop van het benodigde gedeelte en dat in de biedingen geen rekening is gehouden met schadecomponenten die verband houden met bouw- en gebruiksbeperkingen ten gevolge van de aanleg en instandhouding van de verkeerstunnel, heeft betrekking op de hoogte van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. Een dergelijke zienswijze staat ons in de administratieve onteigeningsprocedure niet te beoordeling. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 4 onder ad 5.

Ad 4

Uit de overgelegde stukken is Ons gebleken dat de vragen van reclamante in het minnelijk overleg aan de orde zijn geweest. De verwerver heeft ten aanzien van de vragen over de gevolgen van de aanleg van de tunnel en bepalingen in het provinciaal inpassingsplan onder andere telefonisch en in e-mailberichten van 2 en 28 juni 2015 aan de adviseur kenbaar gemaakt dat de beperkingen uit dat plan leidend zijn. In dit laatste bericht bevestigt de verwerver de inhoud van een op 26 juni 2015 gevoerd telefoongesprek met de adviseur. De verwerver heeft de adviseur daarbij meegedeeld dat op voorhand geen toezegging kan worden gedaan over de verlichting van de restricties voortvloeiend uit het provinciaal inpassingsplan. Wel is de verzoeker bereid om in de te sluiten overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal ten behoeve van de tunnel een clausule op te nemen waaruit blijkt dat de mogelijkheid tot verlichting van deze beperkingen op basis van een concreet verzoek kan worden bezien. Tot een inhoudelijke discussie hierover is het echter niet gekomen. Na indiening van het verzoek om onteigening heeft de verwerver de adviseur in een overleg op 30 december 2015 kenbaar gemaakt dat naar de mening van de verzoeker uit de bepalingen van het inpassingsplan geen verslechteringen met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden van de eigendommen van reclamante voortvloeit. Daarnaast laat de verwerver weten dat bij reclamante de herbouw- en gebruiksmogelijkheden niet worden beperkt door het provinciaal inpassingsplan. In de huidige situatie zijn de bouwmogelijkheden op de eigendom van reclamante al volledig benut, zodat er geen beperkingen zijn door de bepalingen uit dat plan.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 7 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 8 en 9 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

1. Reclamanten betogen dat de Tracébesluiten en het Provinciaal Inpassingsplan met betrekking tot de RijnlandRoute nog niet onherroepelijk zijn zodat het thans nog niet voldoende duidelijk is of de plannen realiseerbaar zijn.
2. Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan van het werk, wil de verzoeker op een gedeelte van de gronden waarvan reclamanten (mede-)eigenaar zijn, een opstalrecht vestigen in het kader van de aanleg en instandhouding van een tunnel voor autoverkeer. Indien geen overeenstemming bereikt kan worden over een te vestigen opstalrecht zal het benodigde perceelgedeelte worden verworven c.q. onteigend. Bij brief van 1 mei 2015 heeft de verzoeker een bieding gedaan voor het benodigde perceelgedeelte. De bieding richt zich op hetzij de vestiging van een opstalrecht op het benodigde eigendom hetzij op verwerving van de benodigde eigendom.
   Reclamanten betogen dat de verzoeker geen start heeft gemaakt met een serieus overleg en dat mitsdien niet wordt voldaan aan het vereiste van noodzaak zodat er op dit moment onvoldoende redenen zijn om het onteigeningsbesluit te nemen. De verzoeker heeft primair een bieding gedaan tot vestiging van een opstalrecht. Als alternatief is een bod gedaan om alle in het inpassingsplan begrepen gronden minnelijk in eigendom te verkrijgen. Bij dit alternatieve bod wordt bijkomend aangeboden de gronden van verzoeker terug te kopen, belast met een opstalrecht.
   Reclamanten zijn op zichzelf genomen bereid om, ter voorkoming van gedwongen eigendomsontneming, met verzoeker afspraken te maken over medegebruik ondergronds, ten behoeve van de aanleg, instandhouding en het gebruik van de tunnel met alle bijkomende werken en werkzaamhe-

den. De door de verzoeker hiertoe gedane biedingen zijn echter redelijkerwijs niet aanvaardbaar, omdat hieraan onredelijke voorwaarden zijn verbonden. Verzoeker biedt een standaard overeenkomst aan met een daaraan verbonden standaard akte tot vestiging van het opstalrecht. Hierin zijn enkele standaardvoorwaarden geformuleerd die op onderdelen in strijd zijn met het publiekrecht of het publiekrecht op een onaanvaardbare wijze doorkruisen. Daarnaast verbindt verzoeker aan enkele standaardvoorwaarden boeteclausules. Bij aanvaarding van dit voorstel zouden reclamanten het risico aanvaarden dat zij jegens de verzoeker direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boetes verbeuren. In het minnelijk overleg is gebleken dat verzoeker op geen enkele wijze wil afwijken van de in de standaardovereenkomst en standaardakte opgenomen bedingen, zodat deze onvoldoende heeft getracht om volledige overeenstemming te verkrijgen omtrent de vestiging van het opstalrecht.
Daarnaast kunnen reclamanten ook niet instemmen met de door verzoeker gestelde voorwaarden ten behoeve van de verwerving van de eigendom. In de correspondentie van 1 mei 2015 worden een aantal voorwaarden genoemd ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem die in de ogen van reclamanten onredelijk bezwarend en inhoudelijk onjuist zijn. De verzoeker heeft gelet op het boven gestelde onvoldoende gepoogd om volledige overeenstemming te krijgen met reclamanten omdat deze op geen enkele wijze wil afwijken van de voorwaarden zoals gesteld in deze brief.
3. Reclamanten betogen dat de biedingen onzorgvuldig zijn opgesteld en dat verzoeker geen redelijk aanbod voor het verwerven van de eigendom heeft gedaan. De biedingen zijn niet gespecificeerd naar schadecomponenten. De verzoeker heeft reclamanten tot vestiging van een opstalrecht een lager bedrag geboden dan voor het benodigde eigendom. Hieruit concluderen reclamanten dat zij beter af zijn als zij zich zouden laten onteigenen. Daarnaast hebben reclamanten ook hun bedenkingen bij het eenmalig aanbieden van een aantal andere vergoedingen die onder de eigenaren worden verdeeld.
4. Reclamanten voeren aan dat de verzoeker onvoldoende serieuze pogingen heeft gedaan om met hen tot overeenstemming te komen over de minnelijke verwerving van hun gronden. De biedingen zijn niet gespecificeerd, onvolledig en veel te laag. Verzoeker is bijvoorbeeld niet ingegaan op de vraag hoe moet worden omgegaan met de mestplaat en de naastgelegen schuur en heeft dit niet in de bieding en berekeningen betrokken.
Er wordt door de verzoeker eveneens geen rekening gehouden met de zorgen van reclamanten ten aanzien van eventuele herbouw van woning(en) of de daarbij behorende gebouwen. In art. 30.2 van het Inpassingsplan RijnlandRoute en de daarbij behorende bijlage 1 wordt bepaald dat er aanvullende voorwaarden gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkeerstunnel – beschermingszone'. Dit heeft tot gevolg dat het herbouwen van bedrijfsgebouwen en de woning slechts op dezelfde plaats en op dezelfde manier kan worden gedaan als de woning of de bedrijfsgebouwen die zich thans op de gronden bevinden, aangezien er op het hele gebied niet geheid mag worden. Dit heeft een aanzienlijke waardevermindering tot gevolg waarmee in de bieding geen rekening is gehouden. Daarnaast hebben reclamanten vragen over de mogelijkheid van herbouw in relatie tot de aanwezige gasleiding en heeft verzoeker evenmin voldoende inzicht gegeven in de gevolgen voor de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de percelen en geeft onvoldoende blijk om verhaal van toekomstige schade (door bijvoorbeeld trillingen) zeker te stellen voor reclamanten.

De zienswijze van reclamanten 8 en 9 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1

Naar aanleiding van het betoog van reclamanten over de planologische uitvoerbaarheid wijzen Wij op hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 1.

Ad 2

Naar aanleiding van de zienswijze onderdelen met betrekking tot het opstalrecht, over de inhoud van en de voorwaarden die verbonden zijn aan de overeenkomst en akte tot vestiging van een opstalrecht en de inhoud van de voorwaarden die bij de biedingsbrieven zijn gevoegd verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierover hebben overwogen bij reclamanten 4 onder ad 3 en 4.

Het betoog van reclamanten ziet verder in hoofdzaak op het gevoerde overleg. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 5.

Anders dan reclamanten stellen zien Wij gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie, geen reden om te oordelen dat de verzoeker geen serieuze onderhandelingen met hen heeft gevoerd. Verzoeker heeft enerzijds getracht om de onroerende zaken die nodig zijn voor de aankoop van het tracé minnelijk te verwerven en hiertoe bij brieven van 1 mei 2015 en 14 juli 2015 biedingen uitge-

bracht. Partijen hebben hierover ten tijde van het verzoek geen overeenstemming kunnen bereiken. Anderzijds heeft verzoeker zich in het kader van het minnelijk overleg ingespannen om met reclamanten tot overeenstemming te komen over de vestiging van een opstalrecht, als minder ingrijpend middel. Reclamanten hebben ook hierover ten tijde van het verzoek geen overeenstemming kunnen bereiken.

Het bovenstaande in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel worden gesteld dat de verzoeker voldoende pogingen heeft ondernomen om de benodigde onroerende zaak minnelijk te verwerven. In ieder geval stond op het moment van de start van de procedure voldoende vast dat nog niet met reclamante, al dan niet in de door haar gewenste vorm, overeenstemming kon worden bereikt. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg met reclamanten is na de start van de onteigeningsprocedure voortgezet. Op 28 oktober 2015 heeft een breed overleg plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van de verzoeker, de bij het tunneltracé betrokken eigenaren en de bureaus die het originele onderzoek naar de effecten van de tunnel en het tegenonderzoek uitvoerden. In dit overleg is kenbaar gemaakt dat de conclusie van het tegenonderzoek is dat er weinig afwijkingen zijn en dat er geen reden is om de beperkingen voortvloeiend uit de aanwezigheid van de tunnel en vastgelegd in het provinciaal inpassingsplan te herzien. Na dit overleg hebben partijen afgesproken dat de verzoeker de door de adviseur van reclamanten aangevoerde zaken en de zaken uit het brede overleg zal bespreken met haar taxateurs, zulks om te bezien of de gedane biedingen moeten worden bijgesteld. Op 30 december 2015 hebben de verwerver en de adviseur verder overleg gevoerd en heeft de verwerver mondeling een bijgesteld bod uitgebracht gericht op de vestiging van een opstalrecht op het benodigde deel en de aankoop van dat deel. Bij e-mailbericht van 29 januari 2016 heeft de verwerver de adviseur van reclamanten een bevestiging gestuurd van hetgeen op 30 december 2015 werd besproken. Partijen hebben hierover nog geen overeenstemming kunnen bereiken. De verzoeker zal het overleg met reclamanten verder voortzetten. Wij merken op dat dit overleg, dan wel het overleg dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Ad 3

Naar aanleiding van het gestelde over de onzorgvuldigheden in de correspondentie met reclamanten overwegen Wij het volgende. Uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie is Ons gebleken dat verzoeker op 26 april 2015 mondeling de biedingen heeft besproken en de specificaties hiervan verstrekt. De biedingen van 1 mei 2015 en 14 juli 2015 zijn weliswaar niet gespecificeerd naar afzonderlijke schadeposten, maar hierin wordt wel vermeld dat bij de berekening rekening is gehouden met een aantal factoren waaronder marktwaarde grond, waardevermindering overblijvende, accountantskosten, en deskundigenkosten. Samen met de op 24 april 2015 overgelegde en verstrekte specificaties heeft verzoeker naar Ons oordeel voldoende inzicht gegeven in de samenstelling en hoogte van de aangeboden schadeloosstelling. Het gestelde van reclamanten over de eenmalige aanbieding van de meewerkvergoeding en de vergoeding voor de deskundigen- en accountantskosten heeft betrekking hoogte van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 4 onder ad 5.

Overigens heeft verzoeker kenbaar gemaakt dat de bieding gericht op de vestiging van het opstalrecht op de benodigde gedeelten lager is dan de bieding voor de verwerving dan wel onteigening van de betrokken gedeelten omdat reclamanten deze gedeelten bij onteigening volledig kwijt raken. Bij de vestiging van een opstalrecht kunnen zij deze gedeelten in eigendom behouden, zij het dat deze dan met dat recht worden belast. Er is dus sprake van een beperkte vorm van een inbreuk op hun eigendom. Wij kunnen reclamanten dan ook niet volgen in hun betoog dat hieruit afgeleid kan worden dat reclamanten beter af zijn als zij zich zouden laten onteigenen.

Ad 4

Het betoog van reclamanten dat in de biedingen geen rekening is gehouden met schadecomponenten die verband houden met bouw- en gebruiksbeperkingen ten gevolge van de aanleg en instandhouding van de verkeerstunnel, heeft betrekking op de hoogte van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. Een dergelijke zienswijze staat ons in de administratieve onteigeningsprocedure niet te beoordeling. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 4 onder ad 5.

Uit de overgelegde stukken is Ons verder gebleken dat de vragen van reclamanten over de gevolgen

voor onder andere de mestplaat en de schuur het minnelijk overleg aan de orde zijn geweest. De verwerver heeft ten aanzien van de vragen over de gevolgen van de aanleg van de tunnel en bepalingen in het provinciaal inpassingsplan onder andere telefonisch en in e-mailberichten aan de adviseur van 2 en 28 juni 2015 kenbaar gemaakt dat de beperkingen uit dat plan leidend zijn. In dit laatste bericht bevestigt de verwerver de inhoud van een op 26 juni 2015 gevoerd telefoongesprek met de adviseur. De verwerver heeft de adviseur daarbij meegedeeld dat op voorhand geen toezegging kan worden gedaan over de verlichting van de restricties voortvloeiend uit het provinciaal inpassingsplan. Wel is de verzoeker bereid om in de te sluiten overeenkomst voor de vestiging van een recht van opstal ten behoeve van de tunnel een clausule op te nemen waaruit blijkt dat de mogelijkheid tot verlichting van deze beperkingen op basis van een concreet verzoek kan worden bezien. Herbouwen van een bouwwerk, dat na een calamiteit teniet is gegaan, op dezelfde fundering die al in de grond zit blijft mogelijk. Tot een inhoudelijke discussie hierover is het echter niet gekomen. Na indiening van het verzoek om onteigening is mede in het kader van het uitgevoerde tegenonderzoek naar de effecten van de tunnel in het najaar van 2015 duidelijkheid ontstaan over de precieze gevolgen van de tunnel voor de bebouwing (paardenstal/hooitas en mestplaat) op het perceel van reclamanten 8. De verwerver heeft 30 december 2015 in een overleg met de adviseur de gevolgen voor de bebouwing, onder meer in relatie tot de schadeloosstelling, nader besproken. Per e-mailbericht van 29 januari 2016 heeft de verwerver hetgeen hierover besproken is aan de adviseur bevestigd. Hieruit blijkt dat verzoeker door het betalen van een vergoeding het recht krijgt om de bebouwing af te breken indien dat voor het boren van de tunnel noodzakelijk is. Het betreft een vergoeding die zonder meer betaald wordt, waarbij de bebouwing wellicht kan blijven bestaan en bij reclamanten in gebruik kan blijven. Dit is afhankelijk van de keuze van de aannemer die de boortunnel gaat aanleggen. Verzoeker heeft in hierop vervolg de Grontmij opdracht heeft gegeven om (nader) onderzoek te doen naar de gevolgen van de tunnel voor specifiek de bebouwing op het perceel van reclamanten. Verder is kenbaar gemaakt dat dat de herbouw- en gebruiksmogelijkheden niet worden beperkt door het provinciaal inpassingsplan. Ingevolge het bestemmingsplan zoals dat gold voor de inwerkingtreding van het provinciaal inpassingsplan, konden op de percelen van reclamanten alleen gebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. De definitie hiervan stelt dat van grondgebondenheid sprake is als deze te maken heeft met het gebruik van gronden direct bij het agrarisch bedrijf. Nu deze gronden niet door reclamanten met dit doel worden gebruikt, kunnen ook geen nieuwe gebouwen worden opgericht. Het provinciaal inpassingsplan heeft in de bestemming bovengronds geen wijziging gebracht. De door reclamanten genoemde gasleiding was ook al aanwezig voor de vaststelling van het provinciaal inpassingsplan. De eisen die uit de aanwezigheid van de gasleiding voortvloeien, zijn door het inpassingsplan verzwaard.

Naar aanleiding van de opmerking van reclamanten over de vermeende onduidelijkheid betreffende het verhaal van eventueel toekomstige schade (als gevolg van het gebruik van de tunnel) verwijzen Wij naar de voorstellen die verzoeker reclamanten heeft voorgelegd in de vorm van een overeenkomst en akte tot vestiging van een opstalrecht. Daaruit blijkt dat de verzoeker aansprakelijk blijft voor schade.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 8 en 9 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 10 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.
1. Reclamanten voeren aan dat J.A.P.M. Berg de schuur huurt op de onroerende zaak met het grondplannummer 273 en dat hij ten onrechte niet in zijn hoedanigheid als huurder in de onderhandelingen is betrokken.
2. Reclamanten betogen dat de Tracébesluiten en het Provinciaal Inpassingsplan met betrekking tot de RijnlandRoute nog niet onherroepelijk zijn zodat het thans nog niet voldoende duidelijk is of de plannen realiseerbaar zijn.
3. Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan van het werk, wil de verzoeker op een gedeelte van de gronden waarvan reclamanten (mede-)eigenaar zijn, een opstalrecht vestigen in het kader van de aanleg en instandhouding van een tunnel voor autoverkeer. Indien geen overeenstemming bereikt kan worden over een te vestigen opstalrecht zal het benodigde perceelgedeelte worden verworven c.q. onteigend. Bij brief van 1 mei 2015 heeft de verzoeker een bieding gedaan voor het benodigde perceelgedeelte. De bieding richt zich op hetzij een vestiging van een opstalrecht op het benodigde eigendom hetzij op verwerving van de benodigde eigendom.
   Reclamanten betogen dat de verzoeker geen start heeft gemaakt met een serieus overleg en dat mitsdien niet wordt voldaan aan het vereiste van noodzaak zodat er op dit moment onvoldoende redenen zijn om het onteigeningsbesluit te nemen. De verzoeker heeft primair een bieding gedaan tot vestiging van een opstalrecht. Als alternatief is een bod gedaan om alle in het inpassingsplan begrepen gronden minnelijk in eigendom te verkrijgen. Bij dit alternatieve bod wordt bijkomend aangeboden de gronden van verzoeker terug te kopen, belast met een opstalrecht.
   Reclamanten zijn op zichzelf genomen bereid om, ter voorkoming van gedwongen eigendomsont-

neming, met verzoeker afspraken te maken over medegebruik ondergronds, ten behoeve van de aanleg, instandhouding en het gebruik van de tunnel met alle bijkomende werken en werkzaamheden. De door de verzoeker hiertoe gedane biedingen zijn echter redelijkerwijs niet aanvaardbaar, omdat hieraan onredelijke voorwaarden zijn verbonden. Verzoeker biedt een standaard overeenkomst aan met een daaraan verbonden standaard akte tot vestiging van het opstalrecht. Hierin zijn enkele standaardvoorwaarden geformuleerd die op onderdelen in strijd zijn met het publiekrecht of het publiekrecht op een onaanvaardbare wijze doorkruisen. Daarnaast verbindt verzoeker aan enkele standaardvoorwaarden boeteclausules. Bij aanvaarding van dit voorstel zouden reclamanten het risico aanvaarden dat zij jegens de verzoeker direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boetes verbeuren. In het minnelijk overleg is gebleken dat verzoeker op geen enkele wijze wil afwijken van de in de standaardovereenkomst en standaardakte opgenomen bedingen, zodat deze onvoldoende heeft getracht om volledige overeenstemming te verkrijgen omtrent de vestiging van het opstalrecht.
Daarnaast kunnen reclamanten ook niet instemmen met de door verzoeker gestelde voorwaarden ten behoeve van de verwerving van de eigendom. In de correspondentie van 1 mei 2015 worden een aantal voorwaarden genoemd ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van asbest en de bodem, die in de ogen van reclamanten onredelijk bezwarend en inhoudelijk onjuist zijn. De verzoeker heeft gelet op het boven gestelde onvoldoende gepoogd om volledige overeenstemming te krijgen met reclamanten omdat deze op geen enkele wijze wil afwijken van de voorwaarden zoals gesteld in deze brief.

4. Reclamanten betogen dat de biedingen onzorgvuldig zijn opgesteld en dat deze geen redelijk aanbod voor het verwerven van de eigendom heeft gedaan. De biedingen zijn niet gespecificeerd naar schadecomponenten. De verzoeker heeft reclamanten tot vestiging van een opstalrecht een lager bedrag geboden dan voor het benodigde eigendom. Hieruit concluderen reclamanten dat zij beter af zijn als zij zich zouden laten onteigenen. Daarnaast hebben reclamanten ook hun bedenkingen bij het eenmalig aanbieden van een aantal andere vergoedingen die onder de eigenaren worden verdeeld.
5. Reclamanten voeren aan dat de verzoeker onvoldoende serieuze pogingen heeft gedaan om met reclamanten tot overeenstemming te komen over de minnelijke verwerving van hun gronden. De biedingen zijn niet gespecificeerd, onvolledig en veel te laag. Er wordt door de verzoeker eveneens geen rekening gehouden met de zorgen van reclamanten ten aanzien van eventuele herbouw van woning(en) of de daarbij behorende gebouwen. In art. 30.2 van het Inpassingsplan RijnlandRoute en de daarbij behorende bijlage 1 wordt bepaald dat er aanvullende voorwaarden gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkeerstunnel – beschermingszone'. Dit heeft tot gevolg dat het herbouwen van bedrijfsgebouwen en de woning slechts op dezelfde plaats en op dezelfde manier kan worden gedaan als de woning of de bedrijfsgebouwen die zich thans op de gronden bevinden, aangezien er op het hele gebied niet geheid mag worden. Dit heeft een aanzienlijke waardevermindering tot gevolg waarmee in de bieding geen rekening is gehouden. Daarnaast hebben reclamanten vragen over de mogelijkheid van herbouw in relatie tot de aanwezige gasleiding en heeft verzoeker evenmin voldoende inzicht gegeven in de gevolgen voor de toekomstige gebruiksmogelijkheden van de percelen en geeft onvoldoende blijk om verhaal van toekomstige schade (door bijvoorbeeld trillingen) zeker te stellen voor reclamanten.
6. Verzoeker heeft onzorgvuldig gehandeld omdat deze in de biedingen ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het feit dat reclamant J.A.P.M. Berg een koopovereenkomst heeft gesloten ten aanzien van een perceel grond gelegen achter het perceel Leidseweg 202 B te Voorschoten en waarvan de levering afhankelijk is gesteld van het moment waarop duidelijk wordt waar de nieuw te realiseren ontsluitingsweg voor de achterliggende woonwijk wordt aangelegd.

De zienswijze van reclamanten 10 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1

Naar aanleiding van het betoog dat reclamant niet in zijn hoedanigheid als huurder is aangeschreven Wijzen wij vooreerst naar hetgeen Wij in het algemeen hierover hebben opgemerkt bij reclamanten 4 onder ad 1. In het bijzonder overwegen Wij dat uit het door verzoeker ingestelde belanghebbenden onderzoek niet naar voren is gekomen dat reclamant 10 huurder is van bedoelde schuur. Verzoeker heeft hiertoe het register van de Kamer van Koophandel geraadpleegd. Uit het gevoerde minnelijk overleg is verzoeker ook niet gebleken dat reclamant de schuurt huurt. Bij de brieven van 14 juli 2015 aan reclamanten 8, als de eigenaren van het betrokken perceel, heeft verzoeker ook gevraagd om op de hoogte te worden gesteld van eventuele derde belanghebbenden, zoals huurders. Reclamanten 8 hebben hierop echter niet laten weten dat reclamant 10 de schuur huurt zodat dit naar Ons oordeel verzoeker niet kan worden tegengeworpen. Overigens kan reclamant op grond van artikel 3, tweede lid, van de onteigeningswet de civiele rechter verzoeken in het geding van onteigening ter zake van grondplannummer 273 te mogen tussenkomen.

Ad 2 tot en met 5

Deze zienswijze onderdelen zijn nagenoeg gelijkluidend aan de zienswijze van reclamanten 8 en 9. Het minnelijk overleg is op dezelfde wijze verlopen, reclamanten hebben eveneens bij brieven van 1 mei 2015 en 14 juli 2015 biedingen gehad gericht op de vestiging van een opstalrecht op de benodigde perceelgedeelten dan wel biedingen gericht op de aankoop van die gedeelten. Wij verwijzen naar hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijzen van reclamanten 8 en 9 onder ad 1 tot en met 4.

Ad 6

Wat betreft de stelling dat verzoeker bij de biedingen ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het feit reclamant J.A.P.M. Berg een koopovereenkomst heeft gesloten voor het perceel met grondplannummer 274 (perceel Voorschoten A 5770) merken Wij op dat op basis van artikel 3, eerste lid van de onteigeningswet worden als eigenaar en/of rechthebbende beschouwd zij die als zodanig in de kadastrale registratie staan vermeld. Uit die registratie blijkt dat reclamante 16 de eigenaar is van deze onroerende zaak en verzoeker heeft dan ook met reclamante 16 minnelijk overleg hierover gevoerd. Dat reclamant J.A.P.M. Berg met betrekking tot deze zaken enig recht kan doen gelden blijkt verder ook niet uit de kadastrale registratie. Verzoeker heeft naar aanleiding van de kadastrale registratie de acte gelicht en waaruit niet blijkt dat reclamant enig recht kan doen gelden om in aanmerking te komen voor een vergoeding. Verder heeft verzoeker in een mail van 26 januari 2015 aan de deskundige het volgende opgenomen: “Wij bespraken nog de aankoop door de heer J.A.P.M. Berg van grond van Ontwikkelingscombinatie Allemansgeest. Het betreft hier grond die nog exact gedefinieerd moet worden omdat dit de grond is die ligt tussen de door de combinatie nog te realiseren ontsluitingsweg en de huidige eigendommen van de familie. Nu deze grond nog eigendom is van de combinatie is dat ook de partij waaraan wij een bieding hebben gedaan voor de vestiging van een recht van opstal of de aankoop van een gedeelte. Het is aan de heer Berg en de combinatie om daarover nadere afspraken te maken. Overigens zegde U mij nog toe de heer Berg te vragen naar een afschrift van die overeenkomst.” Tot op heden heeft verzoeker hierop geen reactie ontvangen.

Gelet op het vorenstaande is Ons niet gebleken dat verzoeker onzorgvuldig heeft gehandeld door reclamant ter zake van grondplannummer 274 geen bieding te doen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 10 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 11 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

1. Reclamanten voeren aan dat verzoeker bij brief van 14 juli 2015 een aanbod heeft uitgebracht voor de verwerving van de benodigde gronden op basis van volledige schadeloosstelling. Hierbij wordt echter geen rekening gehouden met de gevolgschade die ontstaat omdat door het plan van het werk onvoldoende ruimte overblijft om de eventueel door hen te realiseren kavels (met woningen) te ontsluiten op de paralelweg tussen De Vlietweg en de Europaweg.
2. Een deel van de benodigde gronden van reclamanten zal benut worden als waterberging. Fluctuaties in het nieuwe waterpeil kunnen zonder dat er passende maatregelen getroffen worden leiden tot wateroverlast op de relatief laag gelegen percelen. Hierdoor vrezen reclamanten een verminderde geschiktheid van het overblijvende voor de beoogde bestemming, nog los van de mindere gebruiksmogelijkheden die in ieder geval ontstaan voor het huidige agrarische gebruik. Uit genoemd voorstel van 14 juli 2015 blijkt echter niet of en zo ja op welke wijze rekening is gehouden met het effect op het waterpeil in het gebied. In voornoemde bieding is weliswaar een aanbod gedaan voor de waardevermindering van het overblijvende, maar deze heeft betrekking op slechts een gedeelte van het perceel van 0.07.50 ha. Het is voor reclamanten onduidelijk op welke wijze deze oppervlakte tot stand is gekomen. Reclamanten betogen dat gelet op het vorenstaande de waardevermindering betrekking moet hebben op het gehele perceel.

De zienswijze van reclamanten 11 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1, 2 en 3

Het betoog van reclamanten dat in de biedingen geen rekening is gehouden gevolgschade en de wijze waarop het aanbod tot vergoeding van de waardevermindering van het overblijvende is gebaseerd, heeft betrekking op de hoogte van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. Een dergelijke zienswijze staat Ons in de administratieve onteigeningsprocedure niet te beoordeling. Wij wijzen op hetgeen Wij in het algemeen hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 4 onder ad 5.

Met betrekking tot de opmerking van reclamanten over de waterhuishouding overwegen Wij dat hierover afstemming heeft plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap van Rijnland en dat het waterpeil niet hoeft te worden aangepast. Wij verwijzen hierbij ook naar hetgeen wie hierover hebben

opgemerkt in onze reactie op de zienswijze van reclamante 2 onder ad 1 en 2.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 11 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamant 12 brengt in zijn zienswijze het volgende naar voren.

Reclamant exploiteert een volwaardig robotgestuurd melkveehouderijbedrijf met een aantal neventakken en wordt ernstig belemmerd in zijn bedrijfsvoering als gevolg van de voorgenomen onteigening. De onroerende zaken die bij hem in eigendom zijn en die hij pacht zijn gelegen, in de deeltrajecten 1a, 1b, en 1c (PIP) van de RijnlandRoute waarop het onderhavige verzoek betrekking heeft alsmede in deeltraject 3 (A4), waarvoor gelijktijdig een verzoek om onteigening is ingediend. Bij brieven van 14 juli 2015 heeft verzoeker aanbiedingen uitgebracht die zijn gebaseerd op een vergoeding in geld.

1. Reclamant betoogt dat gelet op de omvang van de ingreep een vergoeding in geld geen optie is. Door de huidige wet- en regelgeving met betrekking tot grondgebondenheid in de melkveehouderij en mestwetgeving dient de veebezetting op het bedrijf zodanig ingeperkt te worden dat er geen mogelijkheid meer bestaat om een levensvatbaar bedrijf te exploiteren. Reclamant voert aan dat het noodzakelijk is dat hij vervangende grond krijgt om het bedrijf in stand te houden. In de directe nabijheid van zijn bedrijf zijn vrijwel geen vervangende gronden beschikbaar en verzoeker heeft tot op heden nog geen aanbod gedaan waarbij (voldoende) vervangende gronden zijn aangeboden, terwijl er lopende het traject wel gronden beschikbaar zijn gekomen. Derhalve stelt reclamant zich op het standpunt dat niet is voldaan aan de verplichting om serieus overleg te voeren en daarmee ook niet aan de vereiste noodzaak.
2. De aangeboden schadeloosstelling is onvoldoende om het bedrijf te laten voortbestaan, omdat deze alleen ziet op de verwerving van de gronden en niet duidelijk maakt hoe omgegaan wordt met de moderne ligboxenstal die bij ongewijzigde planvorming volstrekt waardeloos wordt.

De zienswijze van reclamant 12 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1

Met betrekking tot deze zienswijze merken wij in het algemeen op dat, de onteigeningswet de verzoeker niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van herhuisvesting, compensatiegronden voor bedrijfsvoeringen of een oplossing anderszins. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. Wij verwijzen in dit verband ook naar hetgeen Wij hierover in onze reactie bij reclamanten 3 onder ad 5, in het algemeen hebben overwogen.

Het voorgaande in aanmerking nemend, overwegen Wij dat Ons uit de door de verzoeker overgelegde stukken en verstrekte informatie het volgende is gebleken. Verzoeker heeft vanaf oktober 2014 overleg gevoerd met reclamant dan wel met zijn adviseur over de aankoop van de benodigde percelen en perceelgedeelten, over het gebruik dan wel de aankoop van de perceelgedeelten die tijdelijk nodig zijn alsmede over de beëindiging van het gebruik van de perceelgedeelten die reclamant pacht. Op 21 oktober 2014 heeft een kennismakingsgesprek plaatsgevonden tussen de verwerver en reclamant. Reclamant heeft kenbaar gemaakt dat hij gecompenseerd wil worden in de vorm van vervangende grond. De verwerver heeft in vervolg hierop onderzocht of er vervangende gronden beschikbaar zijn. Dit onderzoek heeft onder meer betrekking op de door reclamant in zijn zienswijze genoemde locaties Vlietweg en Miening. Op 4 december 2014 heeft de verwerver overleg gevoerd met de door reclamant ingeschakelde adviseur. De verwerver heeft laten weten dat uit onderzoek is gebleken dat er in de omgeving van het bedrijf van reclamant weliswaar grond te koop is, maar dat deze dan door de verzoeker "risicodragend" zou moeten worden aangekocht om aan reclamant te kunnen leveren. De verwerver heeft de adviseur meegedeeld dat de verzoeker niet tot een dergelijke aankoop zal overgaan nu onzeker is of reclamant de betrokken gronden vervolgens ook zal afnemen. De adviseur heeft hierop laten weten dat reclamant vooralsnog niet akkoord gaat met een taxatie van zijn bedrijf.

Op 16 maart 2015 is er telefonisch overleg geweest tussen partijen en op 7 april 2015 heeft de verwerver in aanwezigheid van de taxateur namens de verzoeker wederom overleg gevoerd met de adviseur van reclamant. Bij brief van 1 mei 2015 heeft de verzoeker reclamant een bod gedaan gericht op de verwerving dan wel, waar van toepassing, het (tijdelijk) gebruik van de benodigde percelen en de beëindiging van de pacht. Op 3 juni 2015 hebben partijen hierover overleg gehad. In dit overleg stelde de verwerver de adviseur ook de vraag of enkele nader door hem genoemde en in de zogeheten Oostvlietpolder (aan de zuidzijde van de N206/Europaweg) gelegen gronden de basis kunnen vormen voor compensatie in de vorm van vervangende grond. Op 4 juni 2015 heeft de adviseur van reclamant hier positief op gereageerd. In juni 2015 heeft de verwerver onderzocht of er mogelijkheden zijn om ook nog andere gronden (ten opzichte van de al in overleg van 3 juni 2015 genoemde gronden) in de Oostvlietpolder aan reclamant ter compensatie aan te bieden. Daarnaast heeft de

verwerver geïnventariseerd of gronden die de gemeente Leiden in deze polder in eigendom heeft eveneens kunnen worden ingezet ter compensatie van reclamant.

Op 25 juni 2015 heeft de verwerver over de inzet van de diverse gronden in het gebied van de Oostvlietpolder overleg gevoerd met de taxateur van de verzoeker. Op 2 juli 2015 heeft de verwerver ook een gesprek gehad met een medewerker van de gemeente Leiden, om te bezien of de gronden die de gemeente in dit gebied in bezit heeft ingezet kunnen worden voor de compensatie van reclamant. Deze medewerker heeft meegedeeld dat de gemeente in principe mee wil werken, ondanks het feit dat het een vogelweidegebied is waaraan de gemeente prioriteit geeft. De verwerver heeft de adviseur van reclamant op 2 juli 2015 van de ontwikkelingen op de hoogte gesteld. Op 6 juli 2015 heeft de verwerver telefonisch contact gehad met de adviseur, waarbij partijen hebben geconstateerd dat de gronden van de gemeente Leiden afvallen omdat deze vanuit het oogpunt van de bedrijfsvoering van reclamant niet geschikt zijn voor compensatie.

Bij brief van 14 juli 2015 heeft de verzoeker nogmaals een bod uitgebracht, gericht op de verwerving dan wel het (tijdelijk) gebruik of de beëindiging van de pacht van de benodigde percelen en perceelgedeelten. Op 6 augustus 2015 hebben partijen overleg gevoerd, waarbij onder andere opnieuw gesproken is over beschikbare compensatiegronden in de Oostvlietpolder (met uitzondering dan van de gronden van de gemeente Leiden). Dit betreft gronden die in eigendom zijn bij twee eigenaren. Partijen hebben geconstateerd dat reclamant met de inzet van deze gronden nog niet voldoende gecompenseerd zal kunnen worden en dat onder meer inbreng van grond rond de boerderij van reclamant noodzakelijk blijft. De verwerver heeft aangegeven dat er mogelijk een dilemma kan ontstaan door de vraagprijs van één van de eigenaren van de compensatie gronden in de Oostvlietpolder. Op 7 augustus 2015 heeft de verwerver overleg gevoerd met de adviseur van deze eigenaar, waarbij de grondprijs voor de verzoeker te hoog blijkt om met de aankoop van de gronden akkoord te kunnen gaan. De verwerver heeft de adviseur van reclamant hierover op 10 augustus 2015 ingelicht. Op 12 augustus 2015 is gebleken dat de andere eigenaar van de compensatiegronden in de Oostvlietpolder eveneens een voor verzoeker te hoge prijs vraagt. Hiermee zijn de opties voor verzoeker tot compensatie van reclamant in de vorm van vervangende grond in het betrokken gebied vervallen. De verwerver heeft hierover in aanwezigheid van de taxateur van de verzoeker op 8 september 2015 overleg gevoerd met de adviseur van reclamant. Partijen hebben geconstateerd dat geen vervanging in grond in de Oostvlietpolder gevonden is en dat daarom andere en verdere mogelijkheden voor compensatie moeten worden onderzocht.

Het boven gestelde in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat de verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Aangezien het ten tijde van het onteigeningsverzoek aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Daarbij is de wens van reclamant voor compensatie in een andere vorm dan geld onderkend, maar omdat een dergelijke oplossing in overleg met andere overheden of particulieren nader onderzocht moet worden, kon hiermee niet op afzienbare termijn overeenstemming worden verwacht. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat de verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg met reclamant is na de start van de procedure voortgezet. In dat kader is op 17 september 2015 gebleken dat de gemeente Leiden mogelijk gronden in de locatie Cronesteyn kan aanbieden ter compensatie van reclamant. In de periode oktober tot en met december 2015 is deze optie nader door de verzoeker onderzocht waarbij op een aantal momenten contact is gelegd en overleg is gevoerd met de gemeente Leiden en een andere bij de grond betrokken partij. Hierbij zijn verschillende opties besproken en deels, ook met het oog de positie en compensatie van reclamant, afgewezen. Op 15 december 2015 heeft de gemeente Leiden meegedeeld dat zij bereid is om positief naar één van de opties te kijken. Reclamant heeft hier op 21 december 2015 instemmend op gereageerd met de kanttekening dat er nog veel moet worden geregeld. Het overleg is in januari 2016 verder voortgezet maar partijen hebben ook in het voortgezette overleg nog geen overeenstemming kunnen bereiken. Verzoeker heeft kenbaar gemaakt dat het overleg verder zal worden voortgezet. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Ad 2

Het betoog onder 2 heeft betrekking op de hoogte en de samenstelling van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. Partijen verschillen van mening over de uitgangspunten die bij de berekening van de schadeloosstelling zouden moeten worden gehanteerd. Volgens reclamant zou als er geen compensatiegrond beschikbaar is, gesproken moeten worden over volledige reconstructie. Nu

wordt door verzoeker het uitgangspunt van gedeeltelijke reconstructie gehanteerd omdat de opstallen gehandhaafd kunnen blijven. In de ogen van reclamant lijkt dit in de praktijk niet haalbaar te zijn. Een dergelijke zienswijze staat ons in de administratieve onteigeningsprocedure niet te beoordeling. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 4 onder ad 5.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 12 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamant 13 brengt in zijn zienswijze het volgende naar voren.

Reclamant betoogt dat het minnelijk aanbod en het minnelijk overleg nog niet heeft geleid tot overeenstemming. Verzoeker kan zich achter het dwangmiddel van onteigening verschuilen waardoor haar onderhandelingspositie in de ogen van reclamant onevenredig wordt versterkt. Op grond van deze onderhandelingspositie vinden weliswaar gesprekken plaats, maar een positieve uitslag ligt nog niet in het verschiet. Reclamant verzoekt om de verzoeker als voorwaarde mee te geven om meer dan wel alles in het werk te stellen om te trachten om in der minne overeenstemming te bereiken.

De zienswijze van reclamant 13 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Het betoog van reclamant ziet in hoofdzaak op het gevoerde overleg en wordt ingegeven door de wens van reclamant om te komen tot een grondruil. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 5.

Tussen reclamanten 13, 14 en 15 bestaat een familierelatie. De onroerende zaken van reclamanten 13 en 14 zijn zonder nadere overeenkomst om niet in gebruik bij reclamante 15.

Dit in aanmerking nemend is Ons uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie gebleken dat verzoeker enerzijds heeft getracht om de onroerende zaken die nodig zijn voor het onderhavige plan van het werk minnelijk te verwerven. Verzoeker heeft daartoe bij brieven van 1 mei 2015 en 14 juli 2015 biedingen uitgebracht. Partijen hebben hierover geen overeenstemming kunnen bereiken. Anderzijds heeft verzoeker zich in het kader van het minnelijk overleg ingespannen om te komen tot een kavelruil. Hiertoe hebben partijen op 26 juni 2015 een verkennend gesprek gevoerd. Op 4 september 2015 hebben verzoeker en de nieuwe adviseur van reclamant overleg gevoerd. Hierbij is de verwevenheid met de verwerving van de percelen van de zussen van reclamant (reclamanten 14 en 15) aan de orde geweest. Partijen hebben afgesproken dat ze in ieder geval eerst de optie van een vrijwillige kavelruil zullen verkennen en dan zal worden bezien of op basis daarvan overeenstemming kan worden bereikt.

Het boven gestelde in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat de verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Aangezien het ten tijde van het onteigeningsverzoek aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Daarbij is de wens van reclamant voor compensatie in een andere vorm dan geld onderkend, maar omdat een dergelijke oplossing in overleg met andere particulieren nader onderzocht moet worden, kon hiermee niet op afzienbare termijn overeenstemming worden verwacht. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat de verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg over de kavelruil is na de indiening van het verzoek om onteigening voortgezet. Op 19 oktober 2015 heeft een overleg met diverse betrokken partijen waaronder reclamant in het gebied waar de percelen van reclamant gelegen zijn plaatsgevonden. Partijen hebben gesproken over een mogelijke verschuiving van gronden. Het overleg hierover is op 13 januari 2016 voortgezet, waarbij van de kant van verzoeker een aantal concrete voorstellen tot een kavelruil op tafel zijn gelegd. In dit overleg zijn nog enkele varianten van kavelruil gesuggereerd die verder zijn uitgewerkt en aan partijen zijn voorgelegd. Vier zijn van deze varianten zijn voor reclamant in principe aanvaardbaar. Deze alternatieven en een voorkeursalternatief zijn thans voorgelegd aan reclamanten 13, 14 en 15 met de vraag of zij hiermee kunnen instemmen. Verzoeker heeft kenbaar gemaakt dat het overleg verder zal worden voortgezet. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 13 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamante 14 brengt in haar zienswijze het volgende naar voren.

Reclamante betoogt dat het minnelijk aanbod en het minnelijk overleg nog niet heeft geleid tot overeenstemming. Verzoeker kan zich achter het dwangmiddel van onteigening verschuilen waardoor haar onderhandelingspositie in de ogen van reclamante onevenredig wordt versterkt. Op grond van deze onderhandelingspositie vinden weliswaar gesprekken plaats, maar een positieve uitslag ligt nog niet in het verschiet. Reclamante verzoekt om de verzoeker als voorwaarde mee te geven om meer dan wel alles in het werk te stellen om te trachten om in der minne overeenstemming te bereiken.

De zienswijze van reclamante 14 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Het betoog van reclamante ziet in hoofdzaak op het gevoerde overleg en wordt ingegeven door de wens van reclamante om te komen tot een grondruil. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 5.

Tussen reclamanten 13, 14, en 15 bestaat een familierelatie. De onroerende zaken van reclamanten 13 en 14 zijn zonder nadere overeenkomst om niet in gebruik bij reclamante 15.

Dit in aanmerking nemend is Ons uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie gebleken dat verzoeker enerzijds heeft getracht om de onroerende zaken die nodig zijn voor het onderhavige plan van het werk minnelijk te verwerven. En daartoe bij brieven van 1 mei 2015 en 14 juli 2015 biedingen uitgebracht. Partijen hebben hierover geen overeenstemming kunnen bereiken. Anderzijds heeft verzoeker zich in het kader van het minnelijk overleg ingespannen om te komen tot een kavelruil. Hiertoe hebben partijen op 3 juli 2015 een verkennend gesprek gevoerd. Op 4 september 2015 hebben verzoeker en de nieuwe adviseur van reclamante overleg gevoerd. Hierbij is de verwevenheid met de verwerving van de percelen van de zussen van reclamant reclamanten 14 en 15) aan de orde geweest. Partijen hebben afgesproken dat ze in ieder geval eerst de optie van een vrijwillige kavelruil zullen verkennen en dan zal worden bezien of op basis daarvan overeenstemming kan worden bereikt.

Het boven gestelde in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat de verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamante tot overeenstemming te komen. Aangezien het ten tijde van het onteigeningsverzoek aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Daarbij is de wens van reclamant voor compensatie in een andere vorm dan geld onderkend, maar omdat een dergelijke oplossing in overleg met andere overheden of particulieren nader onderzocht moet worden, kon hiermee niet op afzienbare termijn overeenstemming worden verwacht. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat de verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg over de kavelruil is na de indiening van het verzoek om onteigening voortgezet. Op 19 oktober 2015 heeft een overleg met diverse betrokken partijen in het gebied waar de percelen van reclamant gelegen zijn plaatsgevonden. Partijen hebben gesproken over een mogelijke verschuiving van gronden. Het overleg hierover is op 13 januari 2016 voortgezet, waarbij van de kant van verzoeker een aantal concrete voorstellen tot een kavelruil op tafel zijn gelegd. In dit overleg zijn nog enkele varianten van kavelruil gesuggereerd die verder zijn uitgewerkt en aan partijen zijn voorgelegd. Vier zijn van deze varianten zijn voor reclamante in principe aanvaardbaar. Deze alternatieven en een voorkeursalternatief zijn thans voorgelegd aan reclamante met de vraag of zij hiermee kan instemmen. Verzoeker heeft kenbaar gemaakt dat het overleg verder zal worden voortgezet. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 14 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamante 15 brengt in haar zienswijze het volgende naar voren.

Reclamante maakt naast de onroerende zaak die bij haar in eigendom is ook gebruiker van de onroerende zaken met de grondplannummers 242 en 282 tot en met 287 en 290 waar zij een pension en trainingsstal voor paarden exploiteert. Reclamante betoogt dat het minnelijk aanbod en het minnelijk overleg nog niet heeft geleid tot overeenstemming. Verzoeker kan zich achter het dwangmiddel van onteigening verschuilen waardoor haar onderhandelingspositie in de ogen van reclamante onevenredig wordt versterkt. Op grond van deze onderhandelingspositie vinden weliswaar gesprekken plaats, maar een positieve uitslag ligt nog niet in het verschiet. Reclamante verzoekt om de

verzoeker als voorwaarde mee te geven om meer dan wel alles in het werk te stellen om te trachten om in der minne overeenstemming te bereiken.

De zienswijze van reclamante 15 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Het betoog van reclamante ziet in hoofdzaak op het gevoerde overleg en wordt ingegeven door de wens van reclamante om te komen tot een grondruil. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 5.

Dit in aanmerking nemend is Ons uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie gebleken dat verzoeker enerzijds heeft getracht om de onroerende zaken die nodig zijn voor het onderhavige plan van het werk minnelijk te verwerven. En daartoe bij brieven van 1 mei 2015 en 14 juli 2015 biedingen uitgebracht. Partijen hebben hierover geen overeenstemming kunnen bereiken. Anderzijds heeft verzoeker zich in het kader van het minnelijk overleg ingespannen om te komen tot een kavelruil. Hiertoe hebben partijen op 3 juli 2015 een verkennend gesprek gevoerd. Op 4 september 2015 hebben verzoeker en de nieuwe adviseur van reclamante overleg gevoerd. Hierbij is de verwevenheid met de verwerving van de percelen van de zussen van reclamant reclamanten 14 en 15) aan de orde geweest. Partijen hebben afgesproken dat ze in ieder geval eerst de optie van een vrijwillige kavelruil zullen verkennen en dan zal worden bezien of op basis daarvan overeenstemming kan worden bereikt.

Het boven gestelde in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat de verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamante tot overeenstemming te komen. Aangezien het ten tijde van het onteigeningsverzoek aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Daarbij is de wens van reclamant voor compensatie in een andere vorm dan geld onderkend, maar omdat een dergelijke oplossing in overleg met andere overheden of particulieren nader onderzocht moet worden, kon hiermee niet op afzienbare termijn overeenstemming worden verwacht. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat de verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg over de kavelruil is na de indiening van het verzoek om onteigening voortgezet. Op 19 oktober 2015 heeft een overleg met diverse betrokken partijen in het gebied waar de percelen van reclamant gelegen zijn plaatsgevonden. Partijen hebben gesproken over een mogelijke verschuiving van gronden. Het overleg hierover is op 13 januari 2016 voortgezet, waarbij van de kant van verzoeker een aantal concrete voorstellen tot een kavelruil op tafel zijn gelegd. In dit overleg zijn nog enkele varianten van kavelruil gesuggereerd die verder zijn uitgewerkt en aan partijen zijn voorgelegd. Vier zijn van deze varianten zijn voor reclamante in principe aanvaardbaar. Deze alternatieven en een voorkeursalternatief zijn thans voorgelegd aan reclamante met de vraag of zij hiermee kan instemmen. Verzoeker heeft kenbaar gemaakt dat het overleg verder zal worden voortgezet. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 15 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamante 16 brengt in haar zienswijze het volgende naar voren.

1. Reclamante betoogt dat de verzoeker bij brief van 1 mei 2015 een formele aanbieding heeft uitgebracht zonder dat er voldoende onderzoek is gedaan naar de doelstelling, verwachting en belangen van reclamante als gebiedsontwikkelaar, waardoor er geen aanbod tot stand heeft kunnen komen om te voldoen aan artikel 17 van de onteigeningswet. Er wordt in het minnelijk aanbod niet gesproken over de ontwikkelingsbelangen van reclamante noch wordt toegelicht waarom daarmee geen rekening is gehouden, terwijl verzoeker hiervan wel op de hoogte is. Reclamante merkt op dat er zonder motivatie en extern advies door verzoeker naar alle waarschijnlijkheid is gekozen voor een onjuiste taxatiegrondslag en meent dat in dit geval een complexwaarde benadering voor de hand ligt. Hierdoor ontstaat er een onevenredige verhouding tussen het minnelijk aanbod van verzoeker en de werkelijke schade die reclamante meent te leiden. Verzoeker is met het minnelijk aanbod te licht over de belangen van reclamante heen gestapt en daar is artikel 17 van de onteigeningswet niet voor bedoeld.
2. Reclamante wijst erop dat de brief waarbij belanghebbenden persoonlijk in kennis worden gesteld van de voorgenomen onteigening van 22 oktober 2015 is gericht is aan de Commanditaire Vennootschap Ontwikkelingscombinatie Park Allemansgeest C.V. terwijl alle correspondentie in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure van de verzoeker gericht is aan de Besloten Vennootschap 0ntwikkelingscombinatie Park Allemansgeest B.V.

De zienswijze van reclamante 16 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1.

Het betoog van reclamante heeft betrekking op de hoogte en de samenstelling van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. Partijen verschillen van mening over de uitgangspunten die bij de berekening van de schadeloosstelling zouden moeten worden gehanteerd. Volgens reclamante heeft verzoeker gekozen voor een onjuiste taxatiegrondslag en meent dat in dit geval een complexwaarde benadering voor de hand ligt. Een dergelijke zienswijze staat ons in de administratieve onteigeningsprocedure echter niet te beoordeling. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 4 onder ad 5.

Ad 2

In het kader van deze onteigeningsprocedure zijn alle kadastraal bekende juridische eigenaren en zakelijk gerechtigden, alsmede de bekende persoonlijk gerechtigden aangeschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van een adreslijst van de aan te schrijven belanghebbenden die door de verzoeker bij het verzoek om onteigening is gevoegd.

Zowel de B.V. als de C.V. zijn in de adreslijst is opgenomen waarbij beide vennootschappen hetzelfde adres hebben. Aan zowel de C.V. als de B.V is een persoonlijke kennisgeving verzonden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 16 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamant 17 brengt in zijn zienswijze het volgende naar voren.
1. Reclamant betoogt dat door verzoeker in het kader van de onteigeningsprocedure op 14 juni 2015 een aanbod is gedaan dat qua uitgangspunten tekort schiet. In het bod is in tegenstelling tot het aanbod voor het vestigen van een opstalrecht geen rekening gehouden met waardevermindering van het woonhuis. In het aanbod is evenmin rekening gehouden met de gebruiksrestricties welke een onlosmakelijk onderdeel vormen van het Inpassingsplan RijnlandRoute.
2. Er is onvoldoende onderzocht wat de gebruiksrestricties uit het Inpassingsplan voor effect zullen hebben op het woonhuis waar het gaat om de herbouwmogelijkheden.
3. Reclamant voert aan dat als deze zekerheid niet kan worden verkregen, het gehele perceel ter onteigening zal moeten worden aangewezen om hem zodoende de mogelijkheid te geven de gehele woning te verkopen. Temeer omdat gedurende de bouwwerkzaamheden, welke 3 tot 4 jaar in beslag zullen nemen, de woning onverkoopbaar is.

De zienswijze van reclamant 17 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1

Het betoog van reclamant heeft betrekking op de hoogte en de samenstelling van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. Een dergelijke zienswijze staat ons in de administratieve onteigeningsprocedure echter niet te beoordeling. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 4 onder ad 5.

Ad 2

Uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie is Ons gebleken dat het perceel van reclamant voor een beperkt gedeelte geraakt wordt door de aan te leggen tunnel. Verzoeker heeft reclamant aangeboden om op dat gedeelte een recht van opstal te vestigen. Indien daarover, zoals Wij al hebben opgemerkt bij reclamanten 4 onder ad 3 en 4, geen overeenstemming kan worden bereikt heeft verzoeker aangeboden om het gedeelte aan te kopen. Het woonhuis van reclamant ligt buiten het bedoelde gedeelte. Reclamant verschilt met verzoeker van mening over de restricties die de tunnel met zich meebrengt met betrekking tot een eventuele herbouwmogelijkheid van het woonhuis. De woning van reclamant is gesitueerd binnen het bouwvlak zoals dat was vastgelegd in het bestemmingsplan dat gold voor de inwerkingtreding van het provinciaal inpassingsplan. In het provinciaal inpassingsplan zijn de bovengrondse bestemmingen uit het bestemmingsplan overgenomen, hetgeen ook geldt voor het bouwvlak. Verzoeker heeft aan de hand daarvan geconcludeerd dat er ook op basis van het inpassingsplan geen mogelijkheid bestaat om buiten het bouwvlak andere bebouwing te realiseren. Reclamant ziet dit anders. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure staat dit echter niet aan Ons ter beoordeling.

Ad 3

Naar aanleiding van het verzoek van reclamant om het hele perceel ter onteigening aan te wijzen Wij op hetgeen Wij hierover hebben overwogen bij reclamanten 2 onder ad 1 en 2.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 17 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamante 18 brengt in haar zienswijze het volgende naar voren.
1. In het ontwerp besluit wordt van het perceel gemeente Leiden, sectie V nr. 1868, groot 1.24.46 ha, met het grondplannummer 321 een oppervlakte van 1.01.80 ha ter onteigening aangewezen. Reclamante betoogt dat het te onteigenen perceel niet volledig binnen de grenzen van het provinciaal inpassingsplan RijnlandRoute valt en daardoor de voor de onteigening benodigde planologische grondslag mist.
2. Er bestaat voor de uitvoering van het werk geen noodzaak tot onteigening van het gehele aangegeven perceel ter grootte van 1.01.80 ha. Uit de tot nu toe gevoerde minnelijke onderhandelingen blijkt dat is gesproken over een aan te kopen perceel van ca. 0.86.10 ha en het gebruik als tijdelijk werkterrein van een gedeelte groot ca. 0.20.20 ha.
3. Het overleg over een minnelijke verkoop van het onder 2 genoemde perceelgedeelte en het tijdelijke gebruik bevindt zich weliswaar in een vergevorderd stadium maar er is nog geen volledige overeenstemming. Tot dit tijdstip behoudt reclamante zich het recht voor om zo nodig de noodzaak van onteigening van het gehele aangewezen perceel ter discussie te stellen.

De zienswijze van reclamante 18 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1, 2 en 3

Het betoog van reclamante heeft betrekking op- en vloeit voort uit het gevoerde overleg. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijze van reclamanten 3 onder ad 5.

Dit in aanmerking nemend is Ons uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie het volgende gebleken. Verzoeker heeft in het kader van het minnelijk overleg in eerste instantie gesproken over de aankoop van een oppervlakte van 1.01.80 ha van haar perceel. Dit is de oppervlakte die door reclamante in de onderdelen 1 en 2 van de zienswijze wordt genoemd. Voor de aankoop van deze oppervlakte heeft de verzoeker reclamante bij brief van 1 mei 2015 een aanbod gedaan. Bij brief van 14 juli 2015 is dit bod herhaald. Partijen konden hierover geen overeenstemming bereiken. Verzoeker heeft hierna geconstateerd dat ingevolge het provinciaal inpassingsplan RijnlandRoute aan een gedeelte van de oppervlakte van 1.01.80 de enkelbestemming Bedrijf is toegekend, waarvoor als zodanig op grond van titel IIa niet onteigend kan worden. In het inpassingsplan is aan het gedeelte met de enkelbestemming Bedrijf echter eveneens de functieaanduiding specifieke vorm van verkeer-tijdelijk werkterrein toegekend, omdat daar grondverbetering nodig is. Deze grondverbetering dient ervoor te zorgen dat de bodem voldoende stabiel is zodat het opdrijven van de te boren tunnel wordt voorkomen. Voor de realisering van het werk kan het werkterrein daarom niet worden gemist. Verzoeker heeft om die reden het minnelijk overleg vervolgens mede gericht op het bereiken van overeenstemming over de aankoop van het gedeelte dat permanent nodig is voor de aanleg van de infrastructuur, namelijk voor de aanleg van de tunnel groot 0.19.95 ha en over het tijdelijk gebruik van het gedeelte dat als werkterrein nodig is groot 0.68.65 ha danwel de aankoop hiervan.

In dat kader heeft verzoeker reclamante bij brief van 24 augustus 2015 op de hoogte gesteld van de omstandigheid dat een deel van haar onroerende zaak tijdelijk als werkterrein nodig is. Verzoeker heeft haar daarbij een bod gedaan gericht op het tijdelijk gebruik (in de vorm van huur) van de oppervlakte van 0.68.65 ha en – voor het geval daarover geen overeenstemming zou kunnen worden bereikt – een bod gedaan gericht op de aankoop van dat gedeelte. Voor de aankoop van het nog resterende en permanent benodigde deel van 0.19.95 ha is reclamante eveneens een aanbod gedaan.

Verzoeker heeft reclamante bij deze brief een tekening toegezonden waarop het permanente en tijdelijk benodigde gedeelte is weergegeven, met de daarbij behorende oppervlakten (0.19.95 ha respectievelijk 0.68.65 ha). In de grondtekening die samen met de onteigeningsstukken ter inzage heeft gelegen (blad 7) zijn deze gedeelten eveneens weergegeven. Aan het permanent benodigde deel is in deze tekening grondplannummer 321 toegekend, aan het tijdelijk benodigde deel grondplannummer 914. Abusievelijk heeft verzoeker deze aanpassing en onderverdeling van de oppervlakten die permanent en als werkterrein nodig zijn en de toevoeging van het grondplannummer 914 voor het werkterrein met de corresponderende oppervlakten niet aangepast in de onteigeningslijst die ter inzage heeft gelegen. Daarin is alleen grondplannummer 321 opgenomen met de hiervoor genoemde oppervlakte van 1.01.80 ha opgenomen.

Bij brief van 1 maart 2016 heeft verzoeker Ons verzocht om deze fout te herstellen en de lijst aan te

passen door bij grondplannummer 321 de oppervlakte van 0.19.95 ha te vermelden en grondplannummer 914 op te nemen met een ter onteigening aan te wijzen oppervlakte van 0.68.65 ha. Wij zijn van oordeel dat deze fout, zonder dat reclamante haar in belangen geschaad wordt, hersteld kan worden. Hierbij nemen Wij in aanmerking dat de bewuste perceelgedeelten op de bij het ontwerpbesluit ter inzage gelegde situatie- en grondtekeningen als zodanig apart zijn weergegeven en gearceerd zijn, dat reclamante hiervan ook door middel van een brief met een bijgevoegde tekening op de hoogte is gesteld en dat verzoeker aan reclamante voor deze gedeelten in het minnelijk overleg aparte biedingen heeft uitgebracht. De lijst is daarom gecorrigeerd door bij grondplannummer 321 de oppervlakte van 0.19.95 ha te vermelden en grondplannummer 914 op te nemen met een ter onteigening aan te wijzen oppervlakte van 0.68.65 ha. In dit verband wijzen Wij ook op het koninklijk besluit van 22 februari 2010, nr. 10.000465 (Stc. 22 maart 2010, nr. 4536) waarin Wij geoordeeld hebben dat een dergelijke verschrijving hersteld kan worden.

Ten aanzien van de door reclamanten onder ad 2 genoemde oppervlakten van ca. 0.86.10 voor het aan te kopen perceel ha en ca. 0.20.20 ha voor het tijdelijk werkterrein overwegen Wij dat Ons is gebleken dat deze oppervlakten betrekking hebben op een alternatieve oplossing die voortvloeit uit het minnelijk overleg dat na de brief van 24 augustus 2015 tussen partijen is voortgezet. De adviseur van reclamante heeft op 27 augustus 2015 kenbaar gemaakt dat aankoop van het tijdelijk benodigde (werk)terrein niet bespreekbaar is. Huur kon wel worden besproken, maar reclamante kon niet instemmen met de hiervoor geboden vergoeding. Op 9 september 2015 heeft de adviseur de biedingen (nogmaals) afgewezen. Over de in de brief gedane biedingen kon derhalve voorafgaand aan de indiening van het verzoek om onteigening op 10 september 2015 nog geen overeenstemming worden bereikt. In het verder gevoerde overleg hebben partijen op uitdrukkelijk verzoek van reclamante gesproken over een andere verdeling in oppervlakten, waarbij zij aan verzoeker een oppervlakte van 0.86.10 ha verkoopt en een oppervlakte van 0.20.20 ha tijdelijk in gebruik geeft als werkterrein. Dit zijn ook de oppervlakten die reclamante in haar zienswijze noemt. Partijen hebben over deze alternatieve oplossing in vergaande mate overeenstemming bereikt. Het concept van de overeenkomst waarin deze oplossing is vastgelegd ligt thans ter beoordeling bij de adviseur van reclamante. Verzoeker heeft toegezegd dat het overleg hierover verder zal worden voortgezet en verzoeker gaat er van uit dat dit op korte termijn tot een oplossing zal leiden. Hierbij merken Wij op dat uit de onteigeningspraktijk blijkt dat het bereiken van een grote mate van overeenstemming niet in alle gevallen automatisch tot spoedige ondertekening van een overeenkomst en probleemloze eigendomsoverdracht leidt. De urgentie van de uitvoering van het werk laat evenwel geen vertraging toe in de aanwijzing ter onteigening van het benodigde gedeelte. Dientengevolge blijft de aanwijzing ter onteigening van de gedeelten van 0.19.95 ha en 0.68.65 ha noodzakelijk.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 18 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen

Reclamante 19.

Reclamante 19 heeft bij brief van 25 november 2015 schriftelijk een zienswijze ingediend. Nadien heeft verder overleg plaatsgevonden en dit heeft alsnog tot overeenstemming geleid, om welke reden reclamante bij e-mail van 15 januari 2016 te kennen heeft gegeven dat zij haar zienswijze intrekt. Behandeling van deze zienswijze kan daarom achterwege blijven. Aanwijzing ter onteigening blijft vooralsnog echter noodzakelijk, nu de formeel-juridische overdracht van de betrokken perceelsgedeelten nog niet heeft plaatsgevonden.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het overgelegde plan van het werk niet kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een vlotte en veilige doorstroming van het verkeer, de verkeersveiligheid en de verbetering van de infrastructuur noodzakelijk worden geacht dat de provincie Zuid-Holland de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van gedeputeerde staten van Zuid-Holland tot het nemen van een besluit krachtens artikel 72a van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 18 maart 2016, nr. RWS-2016/11067, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het verzoek van gedeputeerde staten van Zuid-Holland bij brief van 10 september 2015 PZH-2015-525797908;

gelezen de e-mailberichten van 24 februari 2016 en van 25 april 2016 en de brief van 1 maart 2016 kenmerk PZH-2016546742750 van verzoeker;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 20 april 2016, no. W14.16.0058/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu 13 mei 2016, nr. RWS-2016/18572, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de aanleg en reconstructie van de deeltrajecten 1a, 1b en 1c, provinciale wegen N206/N434 van de RijnlandRoute, betreffende de reconstructie van de provinciale weg N206/Ir. G. Tjalmaweg, vanaf de aansluiting met de N441/Wassenaarseweg (N206 km. 18,5) tot 150 meter oostelijk van de kruising met de rijksweg A44 (N206/Plesmanlaan km. 15,0); de aanleg van een nieuwe provinciale weg N434 tussen de rijkswegen A44 en A4 ten zuiden van Leiden vanaf 200 meter oostelijk van de Veenwatering (N434 km. 1,44) tot 600 meter oostelijk van de Vliet (N434 km. 4,63) en de reconstructie van de provinciale weg N206/Europaweg, vanaf de Hofvlietweg ten westen van de rijksweg A4 (N206 km. 9,3) tot de aansluitingen Lammenschansweg-Druivenstraat, Kanaalweg-Plantijnstraat en Voorschoterweg-Rooseveltstraat, met bijkomende werken, in de gemeenten Leiden, Katwijk, Oegstgeest, Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg aangeduid op de grondtekeningen die ingevolge artikel 63 van de onteigeningswet in de gemeenten Leiden, Katwijk, Oegstgeest, Wassenaar, Voorschoten en Leidschendam-Voorburg en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage hebben gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

Wassenaar, 19 mei 2016

Willem-Alexander

De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.

LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN

ONTEIGENINGSPLAN: RIJNLANDROUTE – PROVINCIAAL INPASSINGSPLAN
VERZOEKENDE INSTANTIE: PROVINCIE ZUID-HOLLAND

Grondplan nr.	Te onteigenen Grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Katwijk Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	A	ca		ha	a	ca		
3	0	14	50	wonen wegen	07	66	58	D 3785	Gemeente Katwijk, Katwijk ZH.

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Valkenburg (Z.H.) Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
10.1 10.2	0 0	02 30	15 70	erf – tuin	00	62	25	A 4260	Elk 1/2 eigendom: Johannes van der Nagel, gehuwd met Dirkje Durieux, Valkenburg ZH; Pieter Hendrik van der Nagel, gehuwd met Anna Petronella Jansen, Valkenburg ZH. Verkregen ten behoeve van vennootschap onder firma: Fa H. Van Der Nagel En Zonen, Valkenburg ZH. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Leidsche Duinwater Maatschappij, Leiden (2x); Gasunie Transport Services B.V., Groningen.
11.1 11.2	0 0	04 43	45 15	bedrijvigheid (kas) bedrijvigheid (kas)	01	11	30	A 55	Elk 1/2 eigendom: Johannes van der Nagel, gehuwd met Dirkje Durieux, Valkenburg ZH; Pieter Hendrik van der Nagel, gehuwd met Anna Petronella Jansen, Valkenburg ZH. Verkregen ten behoeve van vennootschap onder firma: Fa H. Van Der Nagel En Zonen, Valkenburg ZH.
12.1 12.2	0 0	00 07	75 30	terrein (grasland)	01	04	90	A 26	Elk 1/2 eigendom: Johannes van der Nagel, gehuwd met Dirkje Durieux, Valkenburg ZH; Pieter Hendrik van der Nagel, gehuwd met Anna Petronella Jansen, Valkenburg ZH. Verkregen ten behoeve van vennootschap onder firma: Fa H. Van Der Nagel En Zonen, Valkenburg ZH. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Leidsche Duinwater Maatschappij, Leiden. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Leidsche Duinwater Maatschappij, Leiden. Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Dunea N.V., Zoetermeer.
13	0	02	70	terrein (grasland)	00	65	00	A 28	Elk 1/2 eigendom: Johannes van der Nagel, gehuwd met Dirkje Durieux, Valkenburg ZH; Pieter Hendrik van der Nagel, gehuwd met Anna Petronella Jansen, Valkenburg ZH.
14	0	26	85	terrein (grasland)	01	02	80	A 24	Elk 1/2 eigendom: Johannes van der Nagel, gehuwd met Dirkje Durieux, Valkenburg ZH; Pieter Hendrik van der Nagel, gehuwd met Anna Petronella Jansen, Valkenburg ZH. Verkregen ten behoeve van vennootschap onder firma: Fa. H. Van Der Nagel En Zn., Valkenburg ZH.
15	0	01	85	bedrijvigheid (kas) terrein (grasland)	00	68	70	A 4258	Elk 1/2 eigendom: Johannes van der Nagel, gehuwd met Dirkje Durieux, Valkenburg ZH; Pieter Hendrik van der Nagel, gehuwd met Anna Petronella Jansen, Valkenburg ZH. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen.

Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Valkenburg (Z.H.)

21	0	80	05	bedrijvigheid (nutsvoorziening) luchtverkeer	112	31	65	A 4339	De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), 's-Gravenhage.
23	geheel			wegen	00	00	58	A 292	Gemeente Katwijk, Katwijk ZH.
24	geheel			water	00	03	40	A 2869	Gemeente Katwijk, Katwijk ZH.
28.1 28.2	0 0	10 03	80 85	wonen erf – tuin	00	20	86	A 5200	Gemeente Katwijk, Katwijk ZH.
32	geheel			terrein (grasland)	00	00	98	A 4271	Gemeente Katwijk, Katwijk ZH. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen (2x).
34.1 34.2	0 0	00 02	65 25	wegen	00	06	96	A 4270	Gemeente Katwijk, Katwijk ZH.
38	0	08	30	wegen	00	16	00	A 2732	Gemeente Katwijk, Katwijk ZH. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen.
39	0	01	90	wegen	00	54	01	A 4797	Gemeente Katwijk, Katwijk ZH. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen (4x).
44	0	05	45	bedrijvigheid (kas) bedrijvigheid (kas)	01	08	80	A 2713	Johannes van der Nagel, gehuwd met Hendrika Wilhelmina Apolonia Janssen, Valkenburg ZH.
45.1 45.2 45.4	0 0 0	03 01 03	70 95 95	wegen	01	60	77	A 5163	Gemeente Katwijk, Katwijk ZH. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen.
46	geheel			wegen	00	00	50	A 3192	Gemeente Katwijk, Katwijk ZH.

Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Oegstgeest

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
52	0	06	35	bedrijvigheid (kas) bedrijvigheid (kas)	00	70	30	E 3102	Gemeente Oegstgeest, Oegstgeest.
56.1 56.2	0 0	01 50	85 80	wegen	01	12	40	E 3173	Gemeente Oegstgeest, Oegstgeest.
57	0	12	75	wegen	00	24	20	E 2847	Gemeente Oegstgeest, Oegstgeest.
58.1 58.2 58.3	0 0 0	01 08 30	60 00 40	wonen erf – tuin	14	43	07	E 3218	Universiteit Leiden, Leiden. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Leidsche Duinwater Maatschappij (Ook Genaamd Nv Leidsche Duinwaterleiding Maatschappij), Voorburg.

Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Wassenaar

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
218.2	0	00	40	water	00	02	45	C 1119	Adrianus Wilhelmus van der Hulst, gehuwd geweest met Petronella Adriana Zoet (overleden), Wassenaar.
219.2	0	21	90	terrein (grasland)	00	53	80	C 596	Adrianus Wilhelmus van der Hulst, gehuwd geweest met Petronella Adriana Zoet (overleden), Wassenaar.
225	0	25	75	terrein (grasland)	0	52	80	C 597	Adrianus Wilhelmus van der Hulst, gehuwd geweest met Petronella Adriana Zoet (overleden), Wassenaar.

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Wassenaar Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
227 900	0 0	06 32	90 55	terrein (grasland)	0	40	65	C 1394	Stichting Twickel, Ambt Delden.
228 902	0 0	44 29	65 00	terrein (grasland)	0	82	30	C 573	Roomsch Katholieke Armen, Wassenaar.
229	0	01	40	water	0	02	28	C 572	Roomsch Katholieke Armen, Wassenaar.

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Voorschoten Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
240	0	00	65	terrein (grasland)	0	50	55	A 4683	Gemeente Leiden, Leiden. Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Dunea N.V., Zoetermeer.
242	0	04	40	terrein (grasland)	0	78	20	A 315	Edmond Albert Dirk Aubert, Chennery, Frankrijk. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen.
243	0	00	30	wegen	0	02	90	A 5033	Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden.
245	0	18	20	terrein (grasland)	1	40	60	A 347	Antonius Wilhelmus Nicolaas Alkemade, Wassenaar. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gemeente Voorschoten, Voorschoten; Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen.
246	0	10	70	terrein (grasland)	0	92	40	A 345	Antonius Wilhelmus Nicolaas Alkemade, Wassenaar. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gemeente Voorschoten, Voorschoten; Gasunie Transport Services B.V., Groningen.
247	0	04	90	terrein (grasland)	0	71	50	A 4337	Antonius Wilhelmus Nicolaas Alkemade, Wassenaar. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Opstalrecht nutsvoorzieningen: Dunea N.V., Zoetermeer.
248	0	11	40	openbaar vervoer	3	38	95	A 5216	Railinfratrust B.V., Utrecht.
249	0	00	20	wegen	0	12	90	A 5220	Rail Side B.V., Rotterdam. Opstalrecht nutsvoorzieningen: Kabelexploitatiemaatschappij West-Holland B.V., Ridderkerk, zetel: Rotterdam.
250	0	79	60	recreatie – sport wegen	8	59	29	A 5349	Gemeente Voorschoten, Voorschoten. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: B.V. Transportnet Zuid-Holland, Arnhem, zetel: Voorburg (2x).
251	0	14	50	wonen erf – tuin	24	31	49	C 2468	Gemeente Voorschoten, Voorschoten. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), ’s-Gravenhage (2x).
252	0	02	60	water	0	03	70	C 1462	Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden.
253	0	01	10	water	0	03	60	C 1461	Gemeente Voorschoten, Voorschoten.

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Voorschoten Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
254	0	02	75	bedrijvigheid (industrie)	0	03	95	A 2700	Eigendom belast met opstal: Gemeente Voorschoten, Voorschoten. Opstal: Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden.
255	1	43	95	wonen recreatie – sport	21	10	79	A 5358	Gemeente Voorschoten, Voorschoten.
256	0	00	50	bedrijvigheid (kantoor)	0	05	91	A 5283	Eigendom belast met opstal: Gemeente Voorschoten, Voorschoten. Opstal: Stichting Sportbelangen Voorschoten, Voorschoten.
257	0	06	60	cultuur erf – tuin	0	13	40	A 4857	Eigendom belast met opstal: Gemeente Voorschoten, Voorschoten. Opstal: Voorschoten ’97, Voorschoten.
258	0	28	25	wonen wegen	2	11	58	A 5096	3/20 eigendom: De Boer Holding B.V., Voorschoten, zetel: Noordwijk. 17/20 eigendom: Liliana de Boer, gehuwd met Evert Jan de Boer, Voorschoten.
259	0	23	10	wonen terrein (grasland)	1	04	65	A 1040	Antoina Wilhelma Karola Begeer (overleden), gehuwd geweest met Kornel Vilmos Antal de Felsogeller, Voorschoten.
260	0	18	15	terrein (natuur)	1	11	29	A 4678	Elk 1/2 eigendom: Lambertus Hendrik Johannes Oosterloo, Voorschoten; Maria Hubertine Jozef Rolink, Voorschoten.
261	0	32	05	wonen terrein (natuur)	1	42	31	A 4916	Stichting Tot Behoud Van Cultuurhistorische Buitenplaatsen, Zeist.
262	0	20	65	bedrijvigheid (kantoor) parkeren	1	74	98	A 5066	Amex Property B.V., Voorschoten.
263	0	20	40	wegen	1	83	71	A 5227	Gemeente Voorschoten, Voorschoten. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen.
264	0	29	80	terrein (grasland)	0	91	95	A 2235	Stichting Tot Behoud Van Cultuurhistorische Buitenplaatsen, Zeist.
265	0	02	45	wonen erf – tuin	0	12	90	A 3213	Johannes Adrianus Petrus Maria Berg, gehuwd met Engelina Emma Apollonia Maria Duyvesteijn, Voorschoten. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Dunea N.V., Zoetermeer; Liander Infra West N.V., Arnhem, zetel: Amsterdam.
266	0	00	20	wonen	0	01	32	A 5761	Johannes Adrianus Petrus Maria Berg, gehuwd met Engelina Emma Apollonia Maria Duyvestein, Voorschoten. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen (2x). Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Dunea N.V., Zoetermeer; Liander Infra West N.V., Arnhem, zetel: Amsterdam.

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Voorschoten Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
267	0	00	50	wonen	0	02	25	A 4878	Elk 1/2 eigendom: Adrianus Petrus Nicolaas Berg, Voorschoten; Johanna Antonetta Maria de Kort, Voorschoten. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen (2x). Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Dunea N.V., Zoetermeer; Liander Infra West N.V., Arnhem, zetel: Amsterdam.
268	0	87	30	terrein nieuwbouw-wonen	3	14	86	A 5769	Ontwikkelingscombinatie Park Allemansgeest B.V., 's-Gravenhage. Aantekening recht: verkregen ten behoeve van commanditaire vennootschap Ontwikkelingscombinatie Park Allemansgeest C.V., 's-Gravenhage. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen (2x). Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Dunea N.V., Zoetermeer; Liander Infra West N.V., Arnhem, zetel: Amsterdam.
269	0	00	75	wonen erf – tuin	0	18	62	A 5301	Petrus Cornelis Joannes Koevoet, gehuwd met Yvonne Petronella Geertruida Cornelia Luk, Voorschoten.
271	0	00	12	erf – tuin	0	00	16	A 5760	Elk 1/2 eigendom: Adrianus Petrus Nicolaas Berg, Voorschoten; Johanna Antonetta Maria de Kort, Voorschoten. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen (2x). Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Dunea N.V., Zoetermeer; Liander Infra West N.V., Arnhem, zetel: Amsterdam.
272	0	00	15	erf – tuin	0	00	19	A 5763	Elk 1/2 eigendom: Adrianus Petrus Nicolaas Berg, Voorschoten; Johanna Antonetta Maria de Kort, Voorschoten. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen (2x). Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Dunea N.V., Zoetermeer; Liander Infra West N.V., Arnhem, zetel: Amsterdam.
273	0	10	40	berging-stalling (garage-schuur) erf – tuin	0	47	85	A 5772	Elk 1/4 eigendom: Marcus Gerardus Jacobus Berg, Voorschoten; Adrianus Petrus Nicolaas Berg, Voorschoten; Leonardus Gerardus Johannes Berg, Voorschoten; Nicolaas Cornelis Johannes Berg, Voorschoten. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen (2x). Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Dunea N.V., Zoetermeer; Liander Infra West N.V., Arnhem, zetel: Amsterdam.

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Voorschoten Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
274	0	09	15	terrein nieuwbouw-wonen	0	10	00	A 5770	Ontwikkelingscombinatie Park Allemansgeest B.V., 's-Gravenhage. Aantekening recht: verkregen ten behoeve van commanditaire vennootschap Ontwikkelingscombinatie Park Allemansgeest C.V., 's-Gravenhage. Ontbindende voorwaarde: Johannes Adrianus Petrus Maria Berg, Voorschoten. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen (2x).

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Leiden Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
65	0	00	50	terrein nieuwbouw-bedrijvigheid	02	72	82	X 4509	Universiteit Leiden, Leiden. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), 's-Gravenhage.
66	0	00	60	terrein nieuwbouw-bedrijvigheid	01	32	55	X 4508	Gemeente Leiden, Leiden. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: De Staat (Rijksvastgoedbedrijf), 's-Gravenhage.
280	0	27	15	wegen	3	62	98	W 7251	Gemeente Leiden, Leiden.
282	0	06	10	terrein (grasland)	0	69	80	W 5970	Edmond Albert Dirk Aubert, Chennery, Frankrijk.
283	0	80	35	terrein (grasland)	2	18	10	W 4426	Edmond Albert Dirk Aubert, Chennery, Frankrijk.
284	0	08	40	terrein (grasland)	0	60	15	W 4329	Edmond Albert Dirk Aubert, Chennery, Frankrijk. Opstalrecht nutsvoorzieningen: Dunea N.V., Zoetermeer.
285	0	05	50	terrein (grasland)	0	80	55	W 4452	Edmond Albert Dirk Aubert, Chennery, Frankrijk. Opstalrecht nutsvoorzieningen: Dunea N.V., Zoetermeer.
286	0	01	15	terrein (grasland)	1	04	75	W 4333	Edmond Albert Dirk Aubert, Chennery, Frankrijk. Opstalrecht nutsvoorzieningen: Dunea N.V., Zoetermeer.
287	0	61	50	terrein (grasland)	1	34	60	W 325	Edmond Albert Dirk Aubert, Chennery, Frankrijk.
288	0	77	80	terrein (grasland)	1	40	20	W 324	Gemeente Leiden, Leiden.
289	0	03	80	terrein nieuwbouw-bedrijvigheid	1	12	60	W 4335	Hélène Lucienne Henriëtte Johanna Maria Aubert, Voorschoten. Opstalrecht nutsvoorzieningen: Dunea N.V., Zoetermeer.
290	0	19	90	terrein (grasland)	1	36	90	W 336	Bianca Janna Petronella Aubert, gehuwd met Jan Marc Berk, Voorburg. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Dunea N.V., Zoetermeer.
291	0	12	05	terrein (grasland)	0	52	10	W 4336	Gemeente Leiden, Leiden. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Dunea N.V., Zoetermeer.
292	0	05	20	terrein (grasland)	0	71	20	W 337	Gemeente Leiden, Leiden.

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Leiden Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
293.1 293.2	0 0	14 24	10 90	terrein (grasland)	1	72	90	W 6975	Gemeente Leiden, Leiden.
294	0	00	45	water	0	04	35	W 6970	Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden.
295	0	00	45	water	0	18	50	W 6967	Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden.
296	0	00	15	water	0	16	45	W 7023	Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden.
297	0	02	50	wegen	3	16	95	W 7264	Gemeente Leiden, Leiden.
298	0	09	10	terrein (grasland)	0	69	10	W 338	Gemeente Leiden, Leiden.
300	0	01	75	water	0	13	90	W 6971	Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden.
302	0	10	30	terrein (grasland)	0	76	46	W 7265	Gemeente Leiden, Leiden.
303	0	03	00	openbaar vervoer	0	14	01	W 7470	Gemeente Leiden, Leiden.
304	0	01	50	openbaar vervoer wegen	0	12	49	W 7469	Railinfratrust B.V., Utrecht.
316	0	01	55	wegen	0	50	80	V 2331	Gemeente Leiden, Leiden.
317	0	02	10	wonen water	0	96	90	V 2158	Wilhelmus Hermanus Leonardus van der Post, Leiden. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen (2x).
321 914	0 0	19 68	95 65	wonen terrein (overige agrarisch)	1	24	46	V 1868	Anna Adriana van Beek, Leiden.
324		geheel		water	0	13	75	V 2034	Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden.
330	0	18	00	terrein (grasland)	0	63	30	V 2256	Jan Hoogendoorn, gehuwd met Elisabeth Maria Bronstring, Leiden.
331 904	0 0	69 69	35 66	erf – tuin	1	45	06	V 2195	Jan Hoogendoorn, gehuwd met Elisabeth Maria Bronstring, Leiden.
332		geheel		water	0	16	65	V 2194	Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden.
334	0	77	65	erf – tuin	1	34	40	V 1658	Wilhelmus Hermanus Leonardus van der Post, Leiden.
335	0	06	35	water	3	87	15	V 2159	Wilhelmus Hermanus Leonardus van der Post, Leiden. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Leidsche Duinwater Maatschappij (Ook Genaamd Nv Leidsche Duinwaterleiding Maatschappij), Voorburg; Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden.
336	0	03	10	openbaar vervoer terrein (grasland)	2	68	36	V 2297	Gasunie Transport Services B.V., Groningen. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen (2x).
337	0	01	80	water	0	09	25	V 2115	Gemeente Leiden, Leiden. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen.
338		geheel		water	0	02	70	V 2193	Gemeente Leiden, Leiden.
339 908	0 0	02 00	50 90	terrein (grasland)	0	03	40	V 2192	Elk een onbekend aandeel in eigendom: Frank Engering, Delft; Han Engering, Amsterdam; Yvo Engering, Wassenaar; Hans Koekebacker, Rotterdam.
340.1 340.2 906	0 0 0	00 00 02	10 45 85	erf – tuin	0	03	40	V 2191	Jan Hoogendoorn, gehuwd met Elisabeth Maria Bronstring, Leiden.

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Leiden Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
341 910	0 0	00 01	40 45	water	0	01	85	V 2190	Wilhelmus Hermanus Leonardus van der Post, Leiden.
342.1 912.1	0 0	18 69	25 85	terrein (grasland)	1	11	60	V 2188	Wilhelmus Hermanus Leonardus van der Post, Leiden. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen.
343.1	0	68	00	terrein (grasland)	1	47	15	V 2189	Wilhelmus Hermanus Leonardus van der Post, Leiden. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Gasunie Transport Services B.V., Groningen.
344.1	0	49	10	terrein (grasland)	1	72	40	V 100	Wilhelmus Hermanus Leonardus van der Post, Leiden. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen.
411	0	52	00	terrein (grasland)	9	81	94	V 2385	Elk 1/9 eigendom: Agatha Joanna Catharina van Haastert, Leiderdorp; Christianus Adrianus Cornelis van Haastert, Oude Wetering; Christiana Maria Jacoba van Haastert, Zoeterwoude; Cornelis Christianus Antonius van Haastert, Zoeterwoude; Joanna Agatha Cornelia van Haastert, Hazerswoude-Dorp; Cornelia Gerarda Maria van Haastert, Roelofarendsveen; Engelina Gerarda Maria van Haastert, Zoeterwoude; Helena Quirina Maria van Haastert, Uithoorn; Anthonius Theodorus Maria van Haastert, Roelofarendsveen. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Gasunie Transport Services B.V., Groningen.
413	0	45	55	terrein (grasland)	1	66	30	V 363	Elk 1/2 eigendom: Elmahage Onroerend Goed B.V., Koudekerk aan den Rijn; Edsig Onroerend Goed B.V., Voorschoten.
416	0	00	80	wegen	0	04	50	V 365	Elk 1/2 eigendom: Elmahage Onroerend Goed B.V., Koudekerk aan den Rijn; Edsig Onroerend Goed B.V., Voorschoten.
417.1 417.2	0 0	18 00	35 15	terrein (grasland)	0	95	35	V 1848	Elk 1/2 eigendom: Elmahage Onroerend Goed B.V., Koudekerk aan den Rijn; Edsig Onroerend Goed B.V., Voorschoten.
418	0	07	45	terrein (grasland)	1	67	88	V 2155	Elk 1/2 eigendom: Elmahage Onroerend Goed B.V., Koudekerk aan den Rijn; Edsig Onroerend Goed B.V., Voorschoten.
419	0	00	75	wonen erf – tuin	0	15	32	V 2154	Elisabeth Sophia Maria Niersman, Leiden.
420	0	08	95	erf – tuin	0	10	60	V 2317	Elisabeth Sophia Maria Niersman, Leiden.
422	0	01	50	wegen	0	04	20	V 2298	Gemeente Leiden, Leiden.
424	0	07	25	wonen terrein (teelt – kweek)	0	91	70	V 1845	Nicolaas Johannes van Schie (overleden), Leiden.
426	0	16	50	wegen	0	26	55	V 2350	Gemeente Leiden, Leiden.
427	0	00	25	wegen	0	12	22	V 2342	Gemeente Leiden, Leiden.
430	0	27	20	wegen	0	37	70	T 6882	Gemeente Leiden, Leiden.
432.1 432.2	0 0	03 00	95 25	parken – plantsoenen	52	71	62	T 6923	Gemeente Leiden, Leiden. Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Leidsche Duinwater Maatschappij (Ook Genaamd Nv Leidsche Duinwaterleiding Maatschappij), Voorburg; Hoogheemraadschap van Rijnland, Leiden; Gasunie Transport Services B.V., Groningen (2x).
433		geheel		wegen	0	00	85	T 6887	Gemeente Leiden, Leiden.

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Leiden Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
434		geheel		bouwwerken – waterwerken	0	01	20	T 6886	Eigendom belast met opstal: Gemeente Leiden, Leiden. Opstal: Provincie Zuid-Holland, 's-Gavenhage.
435	0	04	05	wegen	0	58	05	T 6885	Gemeente Leiden, Leiden.
443	0	06	20	wonen erf – tuin	2	28	32	O 5886	Gemeente Leiden, Leiden.
444	1	08	80	wegen	2	29	30	O 5529	Gemeente Leiden, Leiden.
446	0	08	30	wegen	1	00	80	O 4937	Gemeente Leiden, Leiden.
448	0	01	30	wonen erf – tuin	1	24	30	O 5797	Gemeente Leiden, Leiden.
449.1 449.2	0 0	03 27	50 30	bedrijvigheid (detailhandel) wegen	3	23	45	O 5004	Gemeente Leiden, Leiden.
451	0	04	25	wegen	0	40	40	O 5575	Gemeente Leiden, Leiden.
453	0	08	00	wegen	5	16	92	O 4945	Gemeente Leiden, Leiden.

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Stompwijk Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
461	0	11	00	recreatie – sport	0	74	19	K 3289	Eigendom belast met erfpacht: Provincie Zuid-Holland, 's-Gravenhage. Erfpacht: Recreatiecentrum Vlietland B.V., Leidschendam.